

VOLGNUMMER
19-2015

DATUM
24 februari 2015

ORGANISATIEONDERDEEL
B&O-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2015-05864

BIJLAGEN

STELLER
Nutters/350 5038
peter.nutters@maastricht.nl
STELLER

ONDERWERP RAADSVORSTEL
vaststellen bp Gezondheidscentrum Heer

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Algemeen

Sprangers Bouwbedrijf BV zal het plan van een Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak (AHOED) in de wijk Heer ontwikkelen en realiseren. In dit gezondheidscentrum zullen zich zeven van de acht huisartsen die momenteel in Heer werkzaam zijn, inclusief personeel, vestigen. Daarnaast heeft Mediq Apotheek Heer-Straver aangegeven eveneens deel te willen uitmaken van het nieuwe gezondheidscentrum. Naast de huisartsen zullen in het pand ook andere eerstelijnszorg en een laboratorium worden gevestigd.

Het plangebied is gelegen in de wijk Heer in het oosten van Maastricht. Het gezondheidscentrum zal worden gevestigd aan de Einsteinstraat in de nabijheid van de kruising met de Burgemeester Kessensingel.

Voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning is een aanpassing nodig van het vigerende bestemmingsplan.

Het voor deze bestemmingsplanwijziging wettelijk verplicht kostenverhaal vindt plaats door middel van een exploitatieovereenkomst, waarin tevens de voor het plan noodzakelijke grondverkoop is opgenomen. De verkoop omvat het bouwterrein van circa 1.384 m² aan initiatiefnemer tegen een marktconforme, door middel van taxatie vastgestelde verkoopprijs ad € 269.000,-. Het bouwterrein is kadastraal bekend als gemeente Heer sectie A nummer 9859, en plaatselijk bekend als Einsteinstraat ongenummerd. Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2013 van toepassing.

Ontwerpplan

Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' heeft als ontwerp met ingang van 25 november 2013 gedurende zes 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. Aan het begin van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp heeft op woensdag 11 december 2013 een informatieavond plaatsgevonden.

Er zijn van één reclamant zienswijzen ingediend. In de als bijlage opgenomen zienswijzenrapportage zijn de reacties op deze zienswijzen opgenomen.

Raadsvoorstel



2. Beslispunten

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport
Ontwerp bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO00935.bpGezondHeer-ow01;
2. Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-vg01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' de volgende ondergrond is gebruikt:
o_NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van de grondverkoop.

3. Aanleiding

Algemeen

Sprangers Bouwbedrijf BV zal het plan van een Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak (AHOED) in de wijk Heer ontwikkelen en realiseren. In dit gezondheidscentrum zullen zich zeven van de acht huisartsen die momenteel in Heer werkzaam zijn, inclusief personeel, vestigen. Daarnaast heeft Mediq Apotheek Heer-Straver aangegeven eveneens deel te willen uitmaken van het nieuwe gezondheidscentrum. Naast de huisartsen zullen in het pand ook andere eerstelijnszorg en een laboratorium worden gevestigd.

Het plangebied is gelegen in de wijk Heer in het oosten van Maastricht. Het gezondheidscentrum zal worden gevestigd aan de Einsteinstraat in de nabijheid van de kruising met de Burgemeester Kessensingel.

Voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning is een aanpassing nodig van het vigerende bestemmingsplan.

Het voor deze bestemmingsplanwijziging wettelijk verplicht kostenverhaal vindt plaats door middel van een exploitatieovereenkomst, waarin tevens de voor het plan noodzakelijke grondverkoop is opgenomen. De verkoop omvat het bouwterrein van circa 1.384 m² aan initiatiefnemer tegen een marktconforme, door middel van taxatie vastgestelde verkoopprijs ad € 269.000,-. Het bouwterrein is kadastraal bekend als gemeente Heer sectie A nummer 9859, en plaatselijk bekend als Einsteinstraat ongenummerd. Op de verkoop zijn de Algemene verkoopvoorwaarden 2013 van toepassing.

Ontwerpplan

Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 25 november 2013 tot en met 6 januari 2014. Aan het begin van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp heeft op woensdag 11 december 2013 een informatieavond plaatsgevonden.



SVBP 2012

Dit bestemmingsplan voldoet aan de normen die vastgelegd zijn in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de SVBP2012. Het plan is geheel digitaal uitwisselbaar conform het IMRO2012.

4. Relatie met bestaand beleid

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Heer-Scharn'. De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor 'Groen' en 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Groen en 'Verkeer' is het oprichten van gebouwen niet toegestaan. Dit betekent dat het voor de locatie ontwikkelde plan in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan.

Structuurvisie

Het centrale thema van de Structuurvisie Maastricht 2030 is 'ruimte voor ontmoeting'. De gemeente heeft daarbij de taak om te zorgen voor een solide raamwerk onder andere voor de voorzieningenstructuur in zowel de buurten als de binnenstad. Het bestaande stedelijk gebied dient zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten. Voor een duurzame ontwikkeling van de stad worden principes gehanteerd bij de locatiekeuze van stedelijke functies. Voor gezondheidscentra die op wijkniveau functioneren is aangegeven dat deze terecht kunnen bij de ontmoetingsplekken.

Voor gezondheidscentra is, in samenspraak met betrokkenen, reeds een spreidingsplan ontwikkeld waardoor er in plaats van 35 huisartsen 15 samengestelde centra (arts, tandarts, apotheek, tandtechnisch centrum enz.) ontstaan conform de volgende principes:

- goede verdeling over de stad;
- goede bereikbaarheid (te voet, fiets, auto, OV) en toegankelijkheid voor patiënten;
 - bij voorkeur in het hart van de wijk nabij andere voorzieningen (winkels, scholen) en
 - ontmoetingsplekken;
- kleinschaligheid (2-3 artsen per GZC);
- 2-3 stadsdeelcentra met wijkoverstijgend karakter.

Dit betekent dat het onderhavige plan beantwoordt aan het gewenste beleid zoals dat in de structuurvisie is opgenomen.

Grondverkoop

De grondverkoop vindt plaats met toepassing van de Algemene verkoopvoorwaarden 2013, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013. De verkoopprijs is conform de Nota grondprijzenbeleid, welke eveneens is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 september 2013, bepaald door middel van taxatie.



5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Algemeen

Het plan is op onderdelen strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan geeft invulling aan de gewenste herstructurering van de locatie en is daarmee primair gesteld om de ontwikkeling van de locatie Aen de Wan vorm te geven.

Voor het kunnen verstrekken van een omgevingsvergunning is een aanpassing nodig van het vigerende planologische beleid.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Ten behoeve van de beantwoording van deze reacties is een zienswijzenrapport opgesteld waarin zowel wordt ingegaan op de ontvankelijkheid als op de inhoud van de zienswijzen. Dit zienswijzenrapport is opgenomen als Bijlage 3 bij dit raadsvoorstel. Op basis van dit zienswijzenrapport wordt voorgesteld het plan ongewijzigd vast te stellen.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Er is gekozen voor een compacte bouwvorm waarbij de ratio tussen enerzijds het gebruiksoppervlak en anderzijds de buitenhuid van begane grondvloer, gevels en dakvlakken zo optimaal mogelijk is. Daarnaast zijn de technische ruimten met installatietechniek centraal gelegen in het gebouw. Hierdoor zijn alle leidingen voor verwarming en koeling, alsook voor warm kraanwater korter. Energiegebruik en waterverbruik nemen op deze wijze af omdat sneller de gewenste temperatuur is bereikt.

Deze maatregelen in combinatie met een optimale oriëntatie van de gebouwen op de zon, waarbij zowel het accumuleren alsook het weren van zonnewarmte een rol spelen zorgen voor een aanmerkelijke reductie van energiekosten.

Er zijn diverse materialen toegepast die demontabel en herbruikbaar zijn. Ook is er gekozen voor de toepassing van 'lokale' materialen de transportkosten en belasting van het milieu beperken. Bij de in het werk gestorte beton wordt 15 % gerecycled betonpuingranulaat verwerkt. In scheidingswanden zullen Fermacel Greenline gipsvezelplaten worden verwerkt en bij de toepassing van plaatmaterialen die doorgaans in OSB, MDF of multiplex wordt uitgevoerd zal het duurzame Ecoboard worden verwerkt. Ten aanzien van het toegepaste verfsysteem zal er uitsluitend met milieuvriendelijke en gezonde water gedragen verfsystemen worden gewerkt. Tijdens de bouw zal worden aangestuurd op het beperken van verpakkingsmateriaal/afval. Al het in de bouw verwerkte hout zal zijn voorzien van het FSC-keurmerk. De firma Sprangers, verantwoordelijk voor de uitvoering, is een FSC-gecertificeerd bedrijf.

7. Personeel

Niet van toepassing.



8. Informatie en automatisering

Dit raadsvoorstel vereist geen ingrijpende aanpassingen in de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware, de bedrijfsprocessen of de ICT infrastructuur.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan als sprake is van bouwplannen, aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen, het inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente en de initiatiefnemer zullen voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro sluiten. In de overeenkomst zullen afspraken worden opgenomen over het verhaal van kosten, de planning, eisen aan het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor dit bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan toegevoegd, omdat met Sprangers Bouwbedrijf BV een anterieure overeenkomst wordt gesloten. De kosten van de planontwikkeling komen voor zijn rekening.

Planschade

In de anterieure overeenkomst is niet opgenomen dat eventuele planschade verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Dit is uitdrukkelijk besloten, omdat de eventuele planschade geacht wordt te zijn verdisconteerd in de verkoopprijs van de bouwrijpe grond.

Intentieovereenkomst

Voor het onderhavige initiatief is reeds een intentieovereenkomst gesloten waarin is bepaald dat er een bedrag op voorhand betaald wordt. Hierin zijn begrepen de door de gemeente gemaakte plankosten en de planbegeleidingskosten om te komen tot het onderhavige ontwerp van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer'. De heer Baltus heeft als vertegenwoordiger van de initiatiefnemers de 1^e fase van het plan ontwikkeld en een investeerder gezocht die bereid is de grond van de gemeente te kopen en het multifunctioneel medisch centrum van circa 1384 m² BVO over 3 lagen met circa 19 behandelruimten te ontwikkelen realiseren en te verhuren aan diverse huisartsen.



Exploitatieovereenkomst Heer-gezondheidscentrum AHOED

Het krachtens de intentieovereenkomst op voorhand betaalde bedrag wordt door de gemeente met de exploitatiekosten verrekend nu het project met het vinden van een investeerder en het ondertekenen van de exploitatieovereenkomst tot een “go” gekomen is. De exploitatiekosten zijn in de grondprijs begrepen (een en ander conform de Nota grondprijzenbeleid).

12. Voorstel

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan ‘Gezondheidscentrum Heer’, NL.IMRO00935.bpGezondHeer-ow01;
2. Het bestemmingsplan ‘Gezondheidscentrum Heer’, NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-vg01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan ‘Gezondheidscentrum Heer’ de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van de grondverkoop.

13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk.

In beginsel wordt het besluit tot vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt. Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt. Het college van burgemeester en wethouders zenden het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten en de inspecteur.

In het onderhavige geval wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Voorafgaande aan de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt de kennisgeving gepubliceerd in de Staatscourant, de Ster en op de gemeentelijke website.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende de termijn van de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, voor zover dit betrekking heeft op die onderdelen van het bestemmingsplan, die gewijzigd zijn ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes..



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

19-2015

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 24 februari 2015, organisatieonderdeel B&O-Ruimte, no.2015-05864;

overwegende dat het ontwerp bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' met ingang van 25 november 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken;

dat er binnen deze termijn van één reclamant zienswijzen zijn ontvangen;

dat, zoals blijkt uit het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, inclusief het zienswijzenrapport, dat wordt geacht van dit besluit deel uit te maken, geen aanleiding is gevonden het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen zoals opgenomen in het zienswijzenrapport Ontwerp bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO00935.bpGezondHeer-ow01;
2. Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer', NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-vg01, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan vast te stellen;
3. Dat voor het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' de volgende ondergrond is gebruikt: o_NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01.dwg;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd door middel van de grondverkoop.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 31 maart 2015.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit

Bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer

Ontwerp oktober 2013



Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer

Ontwerp oktober 2013



Gemeente Maastricht



vandewall
planologisch advies

Regels

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
<hr/>	
2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Maatschappelijk - Gezondheidscentrum	8
Artikel 4 Verkeer	10
Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed	11
<hr/>	
3 Algemene regels	15
Artikel 6 Anti-dubbelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	15
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	16
Artikel 11 Algemene procedureregels	16
Artikel 12 Overige regels	16
<hr/>	
4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 13 Overgangsrecht	17
Artikel 14 Slotregel	17
<hr/>	
Bijlage 1 Parkeernormen	18

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-0w01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ongevolgde deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen platieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

1.7 antennebeleid:

het gemeentelijke antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

1.8 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bekende archeologische vindplaats:

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

1.12 bestaande situatie:

- a. bij bouwwerken: aanwezig e.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald.
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder het maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.22 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en in functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galeries.

1.24 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 gezondheidscentrum:

maatschappelijke voorziening, waarbinnen een gecombineerd aanbod aan gezondheidszorg wordt geboden door zorgverleners, zoals huisartsen, apothekers, maatschappelijk werk, GGD, wijkverpleging, fysiotherapie en verloskunde.

1.26 grow-producten:

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.27 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.28 head-producten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdfingsmiddelen zoals cafeïne.

1.29 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.30 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 horeca:

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of aanbieden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

horeca categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

horeca categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zaalcentrum (met nachtvergunning);

horeca categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.32 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.33 langzaam verkeer:

berijders van niet- motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en gelcidrs/berijders van bijvoorbeeld een paard.

1.34 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.35 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 m boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.36 ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, waarbij de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit.

1.37 ondergeschikte kantoorfunctie:

kantoorfunctie, behorende bij en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit.

1.38 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen paal zijnde, die direct een duurzaam met de aarde is verbonden.

1.39 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.40 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage bij de regels opgenomen.

1.41 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaats van de hoofdtoegang, of;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.42 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sexwinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.43 smart-producten:

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's, kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.44 smartshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.45 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.46 wegverkeer:

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets, enzovoort.

1.47 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk - Gezondheidscentrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk - Gezondheidscentrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gezondheidszorgcentrum;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte detailhandel;
- c. aan de functie onder a. ondergeschikte kantoorfuncties;
- d. additionele voorzieningen;
- e. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. erven en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte';
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
2. er mogen geen gebouwen ten behoeve van parkeervoorzieningen worden gebouwd;
3. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
4. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

3.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is slechts toegestaan binnen het bouwvlak en tot een diepte van 4,00 meter beneden peil.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan;
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken dieper dan 4,00 meter, mits kan worden voldaan aan de bepalingen zoals aangegeven in artikel 5.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen;
- b. detailhandel, anders dan aan de functie verbonden ondergeschikte detailhandel;
- c. kantoren, anders dan aan de functie verbonden ondergeschikte kantoorfuncties.

3.5.2 Parkeernormen

Bij realisering van functies, zoals toegestaan binnen de bestemmingsomschrijving als bedoeld in artikel 3 lid 1, dient te worden voldaan aan de parkeernormen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeren;
- b. wegverkeer;
- c. verblijfsgebied;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

4.2.2 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

5.1.2 Onderdelen

De voor Waarde - Maastrichts Erfgoed aangewezen gronden betreft de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)' aangeduide archeologische zone.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologische zones

5.2.1.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone c (swr-c)' mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien het verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m².

5.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in artikel 5 lid 2.1.1 sub b vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 m. onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.2.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouw aanvraag genoemde bouwwerkzaamheden kan of kunnen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.2 Rapportageplicht

5.2.2.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarde van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

5.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in artikel 5 lid 2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 2, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder voorwaarden dat:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

5.5 Uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Archeologische zones

5.5.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,40 m onder het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

5.5.1.2

De in artikel 5 lid 5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone c (swr-c)' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

5.5.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 5 lid 5.1.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in artikel 5 lid 5.1.1 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.5.3 Rapportageplicht

5.5.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

5.5.3.2

Het archeologisch rapport als bedoeld in artikel 5 lid 5.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemversturende ingreep dieper dan 0,4 m. onder het maaiveld met zich brengt en bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².
- b. Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van slopen;
 2. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van artistieke kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- e. van deze regels en toestaan de antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 2. er wordt voldaan aan het antennebeleid.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:

1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijziging antennebeleid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Antennebeleid/UMTS Nota', dan wel een wijziging van het antennebeleid.

10.2 Wijziging parkeernormen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Nota Parkeernormen Maastricht', dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

11.2 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a., met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag niet worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., voort te zetten of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer'.

Bijlage 1 Parkeernormen

Parkeernormen

Functie	Zone			Bezoek(minimaal openbaar karakter	Eenheid
	A1/A2	B	C		
Parkeernormen woningen					
Woning met netto oppervlak >90 m ²	1,4	1,6	1,9	0,3 per wo	woning
Woning met netto oppervlak <90 m ²	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	woning
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	0,3 per wo	woning
Serviceflat/ samenwoning	0,5	0,5	0,5	0,3 per wo	woning
Kamerverhuur	0,4	0,4	0,4	0,2 per wo	woning
Parkeernormen winkels					
Binnensteden / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m ² bva
Stadscentra	-	3,3	3,5	85%	100 m ² bva
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m ² bva
Ornamentele detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m ² bva
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m ² bva
(Werk)markt	0,2	0,2	0,2	85%	100 m ² (verrekenen) marktkeers
Parkeernormen werkgelegenheden					
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	20%	100 m ² bva
Kantoren zonder baliefunctie	1,2	1,6	1,6	5%	100 m ² bva
Arbeidsintensieve / bezoekersintensieve bedrijven (loads, opslag, goederhandel, transportbedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	5%	100 m ² bva
Arbeidsintensieve / bezoekersintensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,3	1,8	2,3	5%	100 m ² bva
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	10%	100 m ² bva
Parkeernormen onderwijsvoorzieningen					
Beroepsopleiding (MBO, ROC, WO, HBO)	20,0	20,0	20,0	-	per collegezaal
Beroepsopleiding (MBO, ROC, WO, HBO)	6,0	6,0	6,0	-	per leslokaal
Voorbereidend dagonderwijs (VWO, HAVO, VMBO)	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Avondonderwijs	0,7	0,7	1,0	-	per student
Basisonderwijs	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats
Parkeernormen zorgvoorzieningen					
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed
Verpleeg- / verzorgingsinstelling	0,6	0,6	0,6	60%	wooneenheid
Arts / huyschap / therapie / kruisgebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer
Parkeernormen recreatiegelegenheden					
Café, discaothek, cafeteria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m ² bva
Restaurant	9,0	9,0	13,0	80%	100 m ² bva
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer
Parkeernormen sociale culturele voorzieningen					
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m ² bva
Hinshop, theater, schouwburg	0,2	0,2	0,5	-	zitplaats
Sociaal cultureel centrum, wijkverenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m ² bva
Parkeernormen sportvoorzieningen					
Gymlokaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bva
Sporthal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bva
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	95%	ha. netto
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,3	95%	100 m ² bva
Squashbaan	1,5	1,5	1,5	90%	baan
Tennisbaan	2,5	2,5	2,5	90%	baan
Golfbaan	-	-	7,0	95%	bale
Bowlingbaan, biljartzaal	2,0	2,0	2,0	95%	baan / tafel
Stadion	0,1	0,1	0,1	99%	zitplaats
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m ² opp. bassin
Manege	-	-	0,4	90%	box
Parkeernormen overige voorzieningen					
Evenementenhof, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	99%	100 m ² bva
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	99%	ha netto terrein
Overdekte speelruimte / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m ² bva
Volkstuin	-	-	0,3	-	perceel
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.)	0,2	0,2	0,2	-	zitplaats
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begraving/crematie

Niet voor alle functies zijn parkeernormen gespecificeerd. In voorkomende gevallen zal van gemeentewege een vergelijkbare functie worden vastgesteld en de daarbij behorende parkeernorm van toepassing worden verklaard.

Parkeernormen Maastricht 2011



Gemeente Maastricht

Inleiding

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 19 april 2011 besloten om de parkeernormen te actualiseren. De normen zijn gebaseerd op de kenlijers van het CRUW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De parkeernormen zijn gespecificeerd naar functies en naar zones (gebieden). In deze brochure is het stelsel van parkeernormen weergegeven. Deze nieuwe parkeernormen gelden vanaf 1 juni 2011. Vanaf deze datum worden deze normen gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunningaanvragen. De parkeernormen zijn van belang voor nieuwe bouwinitiatieven en ruimtelijke plannen. Deze informatie is dus relevant voor onder meer projectontwikkelaars en architecten.

Normen naar zones

In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

- A-zone (centrum);
- B-zone (schil);
- C-zone (rest bebouwde kern).

Deze zones zijn ook gebaat met de parkeernormen. Naaststaand kaartbeeld geeft de zones aan.

De B-zone is periodiek aan verandering onderhevig in relatie tot uitbreiding van het gereguleerde parkeren in Maastricht.

Het gebied op het moment van indiening van de aanvraag is maatgevend. In algemene zin geldt dat de parkeernormen voor de A-zone in veel gevallen iets lager uitvallen dan in de B- of C-zone.



Van parkeernormen naar parkeereis

Bij het toetsen van (verfijnde) parkeervoorstellen. De initiatiefnemers aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij een verbouwing tellt slechts de van de parkeereis het evenredig te berekenen. De beschikbare parkeercapaciteit op het terrein, indien daarvoor op het terrein waar sprake is van een verbouwing.

Uitzondering

De parkeernormering is gebaseerd op het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld benodigd zijn, dan op basis van de gemeentewege worden afgeweken.

Parkeerfonds

In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is de verplichting van de voornemen in, op of onder het gebouw. Als er te weinig parkeerplaatsen in de aanleg of uitbreiding van parkeren vrijstelling worden verleend voor op andere wijze in de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemiddeld wordt opgenomen dat een bedrag zal worden gestort. Afhankelijk van de ligging en de omvang van de aanleg van parkeervoorstellen.

Van parkeereis naar parkeereis

De parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde (verfijnde) parkeereis. Het (verfijnde) parkeereis berekend met het rekening van het terrein de parkeereis. Bij een verbouwing tellt voor het berekenen enige terrein dat niet moet. Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel dielig aan de parkeereis te worden voldaan. Het weg raag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden in de toekomen voldoende vrije parkeercapaciteit aanwezig is. Het sterk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten.

De parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde (verfijnde) parkeereis. Het (verfijnde) parkeereis berekend met het rekening van het terrein de parkeereis. Bij een verbouwing tellt voor het berekenen enige terrein dat niet moet. Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel dielig aan de parkeereis te worden voldaan. Het weg raag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden in de toekomen voldoende vrije parkeercapaciteit aanwezig is. Het sterk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten.

In het bouwinitiatief is het ook mogelijk dat de gemeente de kosten draagt door middel van een exploitatieovereenkomst.

Toelichting



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6

Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	8
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	12

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	21
--	-----------

Hoofdstuk 4 Het bouwplan	24
4.1 Stedenbouwkundig plan	24
4.2 Bouwplan	26
4.3 Programma	31
4.4 Parkeren	31

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten	32
5.1 Water	32
5.2 Geluid	33
5.3 Bodem	34
5.4 Ecologie	35
5.5 Archeologie	35
5.6 Externe veiligheid	36



5.7 Luchtkwaliteit	37
5.8 Overige milieuaspecten	38
5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	39
<hr/>	
Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Opzet van de regels	40
<hr/>	
Hoofdstuk 7 Financiële Uitvoerbaarheid	43
Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	44
Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	45
9.1 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	45
Bijlage 1 Zienswijzenrapportage	46

Separate bijlage

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Einsteinstraat/Kelvinstraat te Maastricht, Witteveen+Bos, rapportnummer MT1073-1/mome/003 definitief, d.d.06.05.2013.



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Ontwikkeling AHOED Heer

De gemeente Maastricht heeft het initiatief genomen tot het realiseren van een zogenaamde AHOED (Apotheek en Huisartsen Onder Eén Dak) in de wijk Heer te Maastricht. In dit gezondheidscentrum zullen zich zeven van de acht huisartsen die momenteel in Heer werkzaam zijn, inclusief personeel, vestigen. Daarnaast heeft Mediq Apotheek Heer-Straver aangegeven eveneens deel te willen uitmaken van het nieuwe gezondheidscentrum. Naast de huisartsen zullen in het pand ook andere eerstelijnszorg en een laboratorium worden gevestigd. Het gezondheidscentrum zal worden gevestigd aan de Einsteinstraat in de nabijheid van de kruising met de Burgemeester Kessensingel. Deze locatie is voor het oostelijk deel van Maastricht uitstekend bereikbaar. De situering van de diverse voorzieningen binnen het nieuwe gezondheidscentrum en de beschrijving van de beoogde bouwmassa zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2008). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding een digitaal GML- bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.hpGezondHeer-0w01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slothepaling).

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

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de wijk Heer in het oosten van Maastricht. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Einsteinstraat en aan de oostzijde door de Burgemeester Kessensingel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Desiré Leesensstraat en in het zuiden door de Kelvinstraat.



Het plangebied betreft het perceel gelegen ten oosten van ontmoetingscentrum Aan de Wan, dat eveneens aan de Einsteinstraat is gelegen. Een strook ten noorden van dit perceel en het ontmoetingscentrum Aan de Wan behoort eveneens tot het plangebied. Op deze strook wordt het langsparkeren vervangen door haaks parkeren. Ook het parkeerterrein, gelegen ten zuiden van het ontmoetingscentrum Aan de Wan, behoort tot het plangebied.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied met de kleur rood omlijnd:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Heer-Scharn' (vastgesteld door de raad d.d. 22-11-2011). Het grootste gedeelte van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, park, plantsoen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen en hangplekken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en additionele voorzieningen. Een strook in het noordelijke deel van het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor wegverkeer, geluidwerende voorzieningen, verblijfsgebied, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' voor het gehele plangebied. Het plangebied heeft tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Dit houdt in dat in het plangebied geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Op de onderstaande uitsnede van de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied met de kleur rood omlijnd:



Binnen de bepalingen behorende bij het bestemmingsplan 'Heer-Scharn' is het realiseren van het voorliggende bouwplan niet mogelijk. Binnen zowel de bestemming 'Groen' als de bestemming 'Verkeer' mogen namelijk geen gebouwen worden gebouwd. Derhalve dient ten behoeve van de realisering van het gezondheidscentrum een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende locatie te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 komt het bouwplan aan de orde, waarin de beoogde ontwikkelingen worden beschreven en de eindsituatie inzichtelijk wordt gemaakt. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels van dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsplanregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Beleid

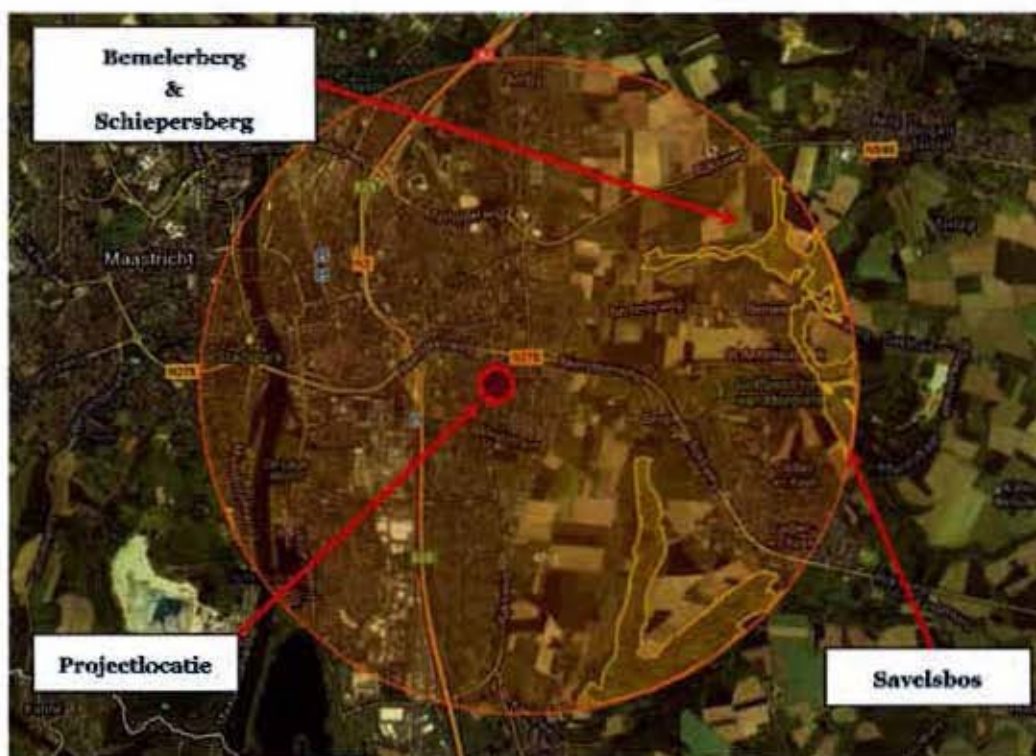
2.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Habitatrichtlijn is instandhouding van de natuurlijke habitat in gebieden die als Speciale Bescherming Zone (SBZ) zijn aangewezen (art. 6) en bescherming van soorten (art.12). De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen.

De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die is opgenomen in de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afgwingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing. De soortbescherming van de Habitatrichtlijn (HR) en Vogelrichtlijn (VR) is geïmplementeerd door de Flora- en Faunawet. Daarin is het internationaal geldende beschermingsregime opgenomen voor internationaal aangewezen soorten; de Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. Op de onderstaande uitsnede zijn de projectlocatie en de omliggende Natura 2000- gebieden weergegeven:



Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 1700 meter, zijn de Natura 2000- gebieden 'Bemelerberg & Schiepersberg' en 'Savelsbos' gelegen. Ten zuidoosten van het plangebied, op een afstand van circa 1200 meter, is het Natura 2000- gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal' gelegen. Gezien deze afstanden kan het onderhavige plan geen effect hebben op de kwalificerende soorten en habitats binnen deze gebieden.

2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten

	<p>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;</p> <p>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.</p>
--	--

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Van de provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er zijn voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen nationale belangen uit het Barro in het geding.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het plangebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavige plan is onderstaand weergegeven.

Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- trede 1: bepalen van de regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in een bestaand stedelijk gebied? (Indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Gelet op de voorliggende ontwikkeling, die binnen het bestaand stedelijk gebied van Maastricht plaatsvindt, is een motivering bestaande uit trede 1 en 2 voldoende.

Trede 1: Regionale behoefte

Het tot stand brengen en behouden van een adequaat voorzieningenniveau binnen de gemeente Maastricht is één van de belangrijke speerpunten in het gemeentelijke beleid. In diverse beleidsstukken, zoals de Stadsvisie 2030 en de Structuurvisie 2030, wordt hier aandacht aan besteed. Maastricht streeft naar een hoogwaardige stedelijke omgeving met een hoge mate van leefbaarheid. Burgers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Bij een kwalitatief goede leefomgeving hoort een adequaat voorzieningenniveau. Een maatschappelijke voorziening, zoals een gezondheidscentrum waarin onderhavig plan voorziet, levert een bijdrage aan het voorzieningenniveau. Ook gezien de ontgroening en vergrijzing van de bevolking is een eerstelijns zorgpunt op wijkniveau van essentieel belang. Met de realisering van onderhavig plan worden zeven van de acht huisartsen die momenteel werkzaam zijn in de wijk Heer ondergebracht in één multifunctioneel gezondheidscentrum. Hiermee ontstaat een praktijkgrootte van circa 10.000 patiënten. Naast de vestiging van de huisartsen zal in het gebouw ruimte zijn voor overige eerstelijnszorg. Daarnaast worden in het centrum een

apotheek en een laboratorium gevestigd. Het centrum zal tevens ruimte bieden aan huisartsen in opleiding en geneeskundestudenten. Er is derhalve sprake van een regionale behoefte aan dit gezondheidscentrum.

Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied

Het gezondheidscentrum zal worden gerealiseerd aan de Einsteinstraat in de wijk Heer in Maastricht. Het pand zal worden gesitueerd op een perceel gelegen nabij de rotonde die de Einsteinstraat en de Burgemeester Kessensingel met elkaar verbinden. Dit perceel ligt momenteel braak en hoeft in de huidige situatie een groenbestemming. De locatie wordt door de gemeente Maastricht als geschikt beschouwd voor een eerstelijns zorgpunt vanwege de uitstekende bereikbaarheid het gehele oostelijke stadsdeel. Daarnaast bestaat bij de huisartsen in Heer, die momenteel over diverse praktijken zijn verspreid, de behoefte om alle eerstelijns zorg samen te brengen in één multifunctioneel gezondheidszorgcentrum.

Geconcludeerd kan worden dat er een regionale behoefte bestaat aan een gezondheidscentrum waarin onderhavig plan voorziet.

Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Waterwet en waterbesluit

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijksrivieren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

Paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit regelt de handelingen die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. Het voorliggende bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe ontwikkelingen in het stroomvoerend of waterbergend rivierbed. Er is derhalve geen vergunning noodzakelijk in het kader van de Waterwet.

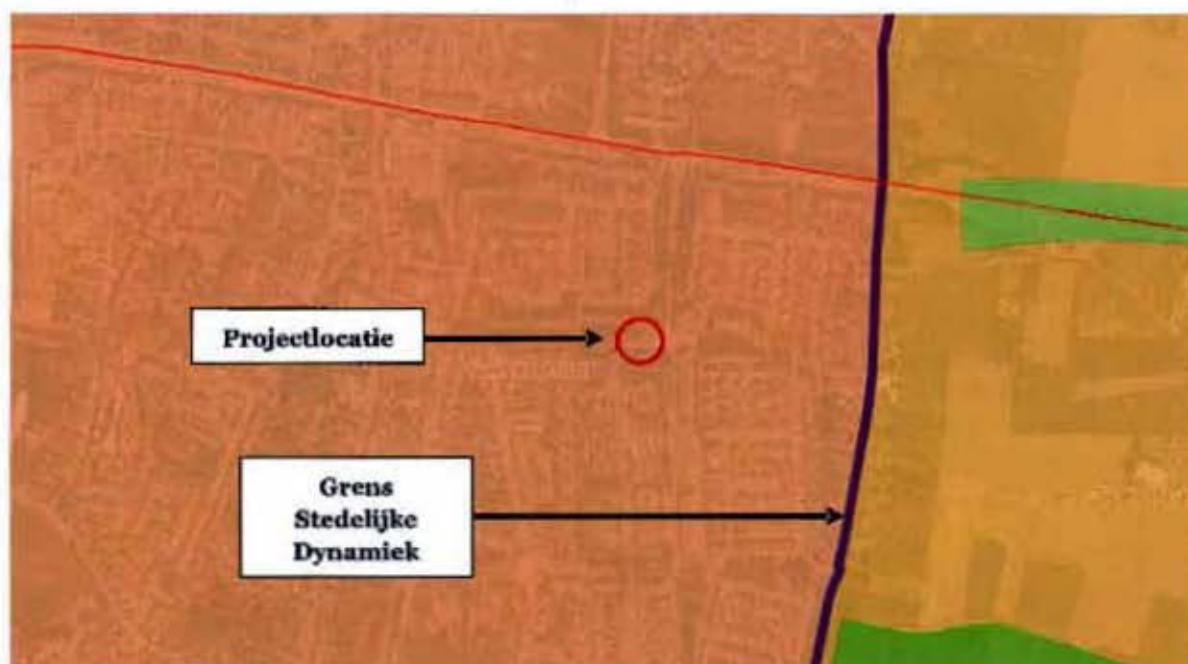
2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst in 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, met POL-aanvullingen.

Het POL kent een aantal hoofdbeleidskaarten, waarvan de kaart 'Perspectieven' de belangrijkste is. Op deze perspectievenkaart is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke bebouwing'. De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtname van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd.

Het plangebied is gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' (zie onderstaande uitsnede). Het plangebied is op de navolgende uitsnede weergegeven middels een rode cirkel.



Deze gebieden dienen ter bevordering en concentratie van de stedelijke dynamiek; dit betreft alle aanwezige en/of geplande voorzieningen op het gebied van wonen, sociaal-culturele voorzieningen, diensten, kantoren, solitaire bedrijven, winkelcentra, plantsoenen, sportvoorzieningen, wegen en dergelijke. De verstedelijkingsopgave dient zoveel mogelijk in deze gebieden een plaats te krijgen.

Onderhavig plan maakt de realisering van een gezondheidscentrum mogelijk. De realisering van een gezondheidscentrum levert een positieve bijdrage aan het voorzieningenniveau en past derhalve binnen de uitgangspunten behorende bij perspectief 9 'Stedelijke bebouwing'. De beleidskaarten 'Kristallen waarden', 'Groene Waarden' en 'Blauwe waarden' kennen geen relevante beleidsuitgangspunten voor het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling past dan ook binnen de beleidskaders van het POL.

2.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In de Stadsvisie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plan zijn met name de speerpunten 1, 3 en 6 van toepassing:

Speerpunt 1:

Speerpunt 1 richt zich met name op het creëren van een gedifferentieerd aanbod van bedrijvigheid en werk om de omslag van industriestad naar een kennis- en dienstestad zo soepel mogelijk te laten verlopen. Doel is ook de werkgelegenheid over zo veel mogelijk sectoren te verspreiden. Het verlies aan werkgelegenheid in de ene sector kan dan worden opgevangen door een andere sector zodra het economisch slechter gaat.

Speerpunt 3:

Speerpunt 3 richt zich op de versterking van economische en infrastructurele voorzieningen. Vanuit dit speerpunt wordt ingezet op het (ook op wijkniveau) voorzien in voldoende, veilige en kwalitatief goede bedrijfsterreinen, starters- en kantoorlocaties en bedrijfsverzamelgebouwen. Ook aantrekkelijke, leefbare woonbuurten met een adequaat voorzieningenniveau (waaronder voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg) zijn belangrijk voor de economische structuur omdat deze, naast cultuur en sport, een belangrijke vestigingsfactor vormen.

Speerpunt 6:

Speerpunt 6 richt zich op het kunnen bieden van een adequaat voorzieningenniveau in de meest brede zin van het woord, mede in relatie tot veranderende vraagpatronen door sociaal-culturele en demografische ontwikkelingen.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. **Demografische transitie:**

Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald.

2. **Economische transitie:**

Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. **Maastricht cultuurstad**

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

2. **Maastricht internationale kennisstad**

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. **Maastricht stedelijke woonstad**

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders.

De Stadsvisie 2030 geeft geen specifieke uitgangspunten voor de vestiging van een gezondheidscentrum, maar het voorliggend plan past wel binnen de hierboven geformuleerde speerpunten. Het plan past derhalve binnen de (geactualiseerde) Stadsvisie 2030, omdat het plan bijdraagt aan het positioneren van Maastricht als stedelijke en aantrekkelijke woonstad met een divers voorzieningenniveau.

Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

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

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

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is er behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voornamelijk rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen. Daarom heeft de gemeente bij de stedelijke programmering in 2010 gekozen voor acht brandpunten voor stadsontwikkeling. Dit zijn de A2, Belvédère, Noorderbrug, Geusselt, Randwijck, Herstructurering Centrum en Beatrixhaven. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2020. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust.

Het realiseren van een gezondheidscentrum in de wijk Heer sluit aan bij de doelstelling uit de stadsvisie om het stedelijk gebied te transformeren en te komen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten. Daarnaast wordt het vestigingsklimaat voor (toekomstige) inwoners aantrekkelijk gemaakt door de realisering van een dergelijk gezondheidscentrum, omdat dit een positieve bijdrage levert aan het voorzieningsniveau. De realisering van onderhavig plan sluit dan ook aan bij de uitgangspunten welke in de Structuurvisie Maastricht 2030 zijn geformuleerd.

Nota Parkeernormen Maastricht (2011)

De gemeenteraad van Maastricht heeft d.d. 18.04.2011 nieuwe parkeernormen vastgesteld voor nieuwe ruimtelijke plannen en herstructureringsprojecten in de gemeente Maastricht. Deze Nota Parkeernormen 2011 is een uitwerking van de Beleidsnota Parkeren uit 2007 en bevat parkeernormen die gebruikt moeten worden als kader richting ontwikkelende partijen. De gebiedsindeling uit de Beleidsnota Parkeren is in deze Parkeernota overgenomen en is 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.

De parkeerbehoefte voor onderhavig plan wordt in hoofdstuk 4 uiteengezet.

Nota Bodembeheer (2012)

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

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

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

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Het Bodembeheerplan, dat voor het gebied Belvédère is vastgelegd in het Bodembeheerplan Belvédère is inhoudelijk van toepassing op die locaties waar de bodem is beïnvloed door de grootschalige diffuse bodemverontreiniging. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouw aanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

De wijze waarop met het aspect bodemkwaliteit wordt omgegaan bij de realisering van onderhavig bouwplan is verwoord in hoofdstuk 5.3 van deze toelichting.

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 het Maastrichtse geluidsbeleid 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.

Beleid externe veiligheid

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke

wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Meer specifieke aspecten inzake externe veiligheid voor het plangebied zijn opgenomen in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten. Meer specifieke aspecten inzake luchtkwaliteit voor het plangebied zijn opgenomen in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Daarnaast lijkt de GSM zijn langste tijd te hebben gehad. UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) doet zijn intrede. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere

dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Dit vraagt om een vergelijkbare aanpak als de nota Welstand Transparant. Immers ook hier zijn de welstandscriteria afhankelijk van de typologie van de gebouwde omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

- a. historische gebieden (H1 t/m H3);
- b. woongebieden (W1 t/m W10);
- c. bedrijfsterrainen (B1 t/m B4);
- d. buitengebieden (G1 t/m G4);
- e. bijzondere bebouwing (T1 t/m T4).

In de juridische regeling van het bestemmingsplan is de oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten uitgesloten. Er is wel een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het bouwen van nieuwe masten. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van deze strekking kan een afweging worden gemaakt op basis van de UMTS Nota 2009.

Waterplan Maastricht

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

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

Voor Waterkwaliteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaipeil mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aanschrijven bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding

aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren.

In het bestemmingsplan zal het aspect water zoveel mogelijk worden meegenomen. Dat wil zeggen dat in de juridische regeling in de meeste gevallen waterhuishoudkundige voorzieningen, infiltratie- of retentievoorzieningen mogelijk worden gemaakt teneinde tegemoet te komen aan de doelstellingen van het Waterplan.

Bomenplan (Bomen in beeld)

De gemeente Maastricht hanteert sinds 1999 de Bomennota (*Bomen in beeld – beleidsnota over de bomen in Maastricht*). Het doel van de Bomennota is:

- inzicht geven in de actuele situatie van het bomenbestand en aangeven welke inspanningen en maatregelen nodig zijn voor een duurzaam beheer en onderhoud van structuur- en/of beeldbepalende boombeplantingen;
- aan de hand van een ruimtelijke visie op hoofdlijnen een beleidskader voor de bomen vaststellen waarin staat aangegeven welk bomenbeeld in de toekomst wordt nagestreefd. Dit toekomstbeeld is richtinggevend voor planning, ontwerp, onderhoud en beheer van bomen in Maastricht;
- aan de hand van een bomenplan voorstellen doen voor de oplossing van bestaande knelpunten met bomen in Maastricht.

De Bomennota kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwaanvraag worden getoetst. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad,

namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling".

Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsggericht werken:
in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken:
samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief:
het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten:
cultureel erfgoed is niet alleen een belenning maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal:
vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkteerrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

Het nieuwe 'MPE-systeem' (Maastrichts Planologisch Erfgoed) is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

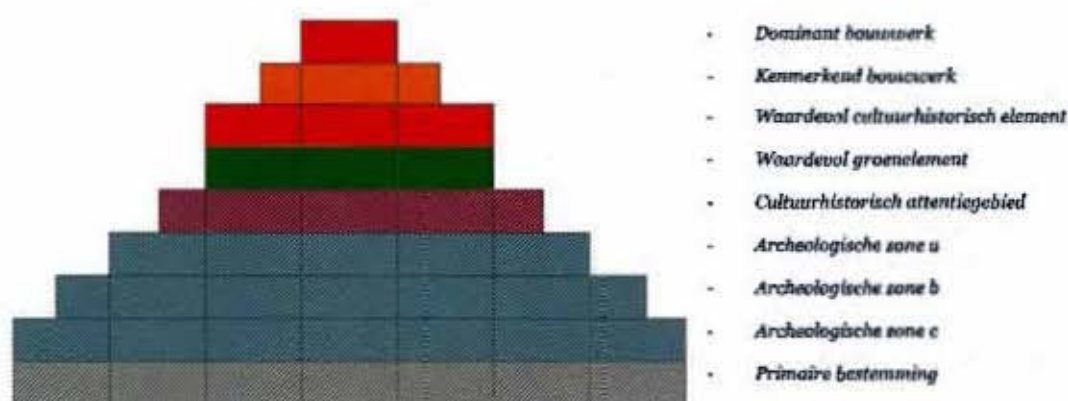
De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit

instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars.

De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties is opgenomen:



Onderhavig plangebied is gelegen in 'Archeologische zone C'. In artikel 5 (Waarde – Maastrichts Erfgoed) is een juridische regeling opgenomen waarmee de aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Einsteinstraat in de wijk Heer. Heer is gelegen in het oosten van Maastricht. Heer wordt in het noorden begrensd door de provinciale weg N278. Ten noorden van deze provinciale weg is de wijk Scharn gelegen. In het oosten grenst Heer aan het buitengebied behorende bij de gemeente Eijsden-Margraten. Ten zuiden van Heer zijn de wijken De Heeg en Vroendaal gelegen en ten zuidoosten de wijken Randwyck en Heugem. Ten noordwesten liggen de wijken Heugemerveld en Wyckerpoort.

Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie met de kleur rood omlijnd:



De Einsteinstraat wordt ten noordoosten van het plangebied doorkruist door de Burgemeester Kessensingel, die het plangebied verbindt met de provinciale weg N278. In het westen sluit de Einsteinstraat aan op de Dorpstraat. Aan de Dorpstraat is Winkelcentrum De Leim gelegen, dat thans wordt uitgebreid. Ook aan de Einsteinstraat zijn diverse kleinschalige detailhandelsvoorzieningen gelegen. Hiermee vormen de Einsteinstraat en de Dorpstraat het belangrijkste voorzieningenaanbod in Heer. In het westen sluit de Einsteinstraat aan op de Oude Molenweg, die vervolgens in noordelijke richting afbuigt richting de provinciale weg N278. Ten zuiden van het plangebied is de Kelvinstraat gelegen. Hier bevinden zich met name twee-onder-één-kap-woningen. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied, aan de oostzijde van de Kelvinstraat, basisschool De Joppenhof gelegen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie en de omgeving:



Het naastgelegen ontmoetingscentrum 'Aan de Wan'



De projectlocatie gezien vanuit noordelijke richting



De bestaande parkeerplaatsen in het noordelijke deel van het plangebied



De rotonde Einsteinstraat/Bury, Kessensingel ten noordoosten van het plangebied



Het voorzieningenaanbod aan het westelijke deel van de Einsteinstraat



Het bestaande parkeerterrein, in het zuidelijke deel van het plangebied



De Kelvinstraat, gezien in oostelijke richting



De Kelvinstraat, gezien in zuidelijke richting

Op het perceel was voorheen een semipermanent houten gebouw gesitueerd, dat diende als noodlokaal van de aan de Kelvinstraat gelegen basisschool 'De Joppenhof' (zie onderstaande afbeelding).



In 2010 zijn het gebouw en de op het perceel aangebrachte verhardingen geamoveerd. In de huidige situatie is het perceel braakliggend.

Hoofdstuk 4 Het bouwplan

In dit hoofdstuk wordt het in dit plangebied beoogde bouwplan in hoofdlijnen toegelicht. Het bouwplan kan binnen de bepalingen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan afwijken van de hierna opgenomen beschrijving. Om een impressie te krijgen van de beoogde ontwikkeling is in paragraaf 4.1 het stedenbouwkundig kader toegelicht. In paragraaf 4.2 wordt het thans voorliggende bouwplan toegelicht en in paragraaf 4.3 wordt het te realiseren programma beschreven. In paragraaf 4.2 wordt het bouwplan toegelicht en in paragraaf 4.3 wordt het thans voorliggende bouwplan toegelicht. In paragraaf 4.4 is beschreven hoe invulling wordt gegeven aan de parkeerbehoefte die uit het bouwplan voortvloeit.

4.1 Stedenbouwkundig plan

Door Architecten aan de Maas is een stedenbouwkundig plan ontworpen voor het gezondheidscentrum Heer. Het plan bestaat uit het nieuwe pand en de nieuw aan te leggen parkeervoorzieningen.

Op de onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig eindbeeld van het onderhavige plan weergegeven:



De nieuwe bebouwing zal bestaan uit één bouwblok. Het pand wordt gesitueerd in het oostelijke gedeelte van het plangebied en heeft een open uitstraling richting de noordelijk gelegen Einsteinstraat. Aan de zuidzijde is het pand uitsluitend voor het personeel bereikbaar via het bestaande parkeerterrein gelegen aan de Kelvinstraat. Ten zuiden van het gebouw zal eveneens een fietsenstalling voor het personeel worden gerealiseerd. Voor bezoekers is het pand alleen bereikbaar via de Einsteinstraat. Aan de oostzijde van het pand zal een fietsenstalling voor bezoekers worden gerealiseerd. Het plangebied wordt aan de oostzijde afgeschermd middels een haag met een hoogte van circa 0,5 meter. Aan de westzijde van het pand wordt een nieuw hekwerk tegen het

bestaande hekwerk geplaatst. Ten zuiden wordt het plangebied afgeschermd middels een hekwerk met klimopbeplanting. De onderstaande 3D-afbeelding geven een impressie van het stedenbouwkundig eindbeeld:



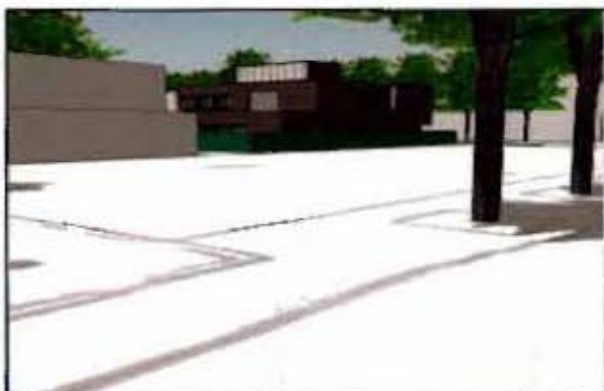
Het plangebied gezien vanuit zuidoostelijke richting



De voorgevel van het nieuwe pand (vanuit noordwestelijke richting)



De voorgevel en linker-zijgevel (vanuit noordoostelijke richting)



De achterzijde van het pand en de parkeergelegenheid voor personeel (vanuit zuidwestelijke richting)



De rechter-zijgevel en de achtergevel van het pand (vanuit zuidoostelijke richting)

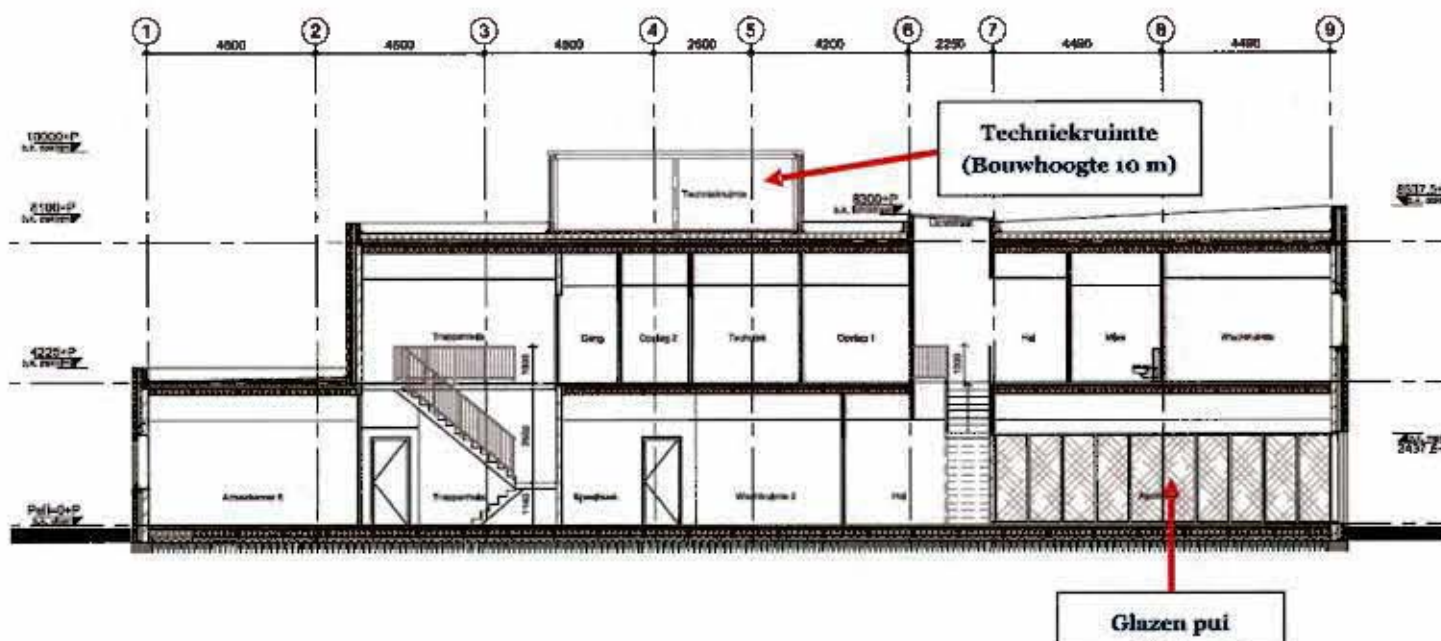
4.2 Bouwplan

Door Architecten aan de Maas en Bouwbedrijf Sprangers is een bouwplan vervaardigd voor het Gezondheidscentrum AHORD in Heer.

Bebouwing

Er zal één bouwmassa gerealiseerd worden. In deze bouwmassa worden zowel de huisartsen, de apotheek, het laboratorium en andere eerstelijnszorg ondergebracht. Het pand zal in het oostelijke deel van het plangebied gesitueerd worden. Het pand bestaat voor het grootste gedeelte uit twee bouwlagen. Het centrale deel van het pand heeft een bouwhoogte van 10 meter. In dit gedeelte zal de techniekruimte worden gesitueerd. Het noordelijke deel van het pand heeft een bouwhoogte van circa 8,5 meter. Het zuidelijke deel van het pand bestaat uit één bouwlaag en is hier 4,3 meter hoog. Op het zuidelijke bouwdeel wordt een dakterras gerealiseerd. Het gebouw wordt afgewerkt met een plat dak.

Op de onderstaande doorsnede (bezien vanuit oostelijke richting) is het verschil in bouwhoogten duidelijk zichtbaar:

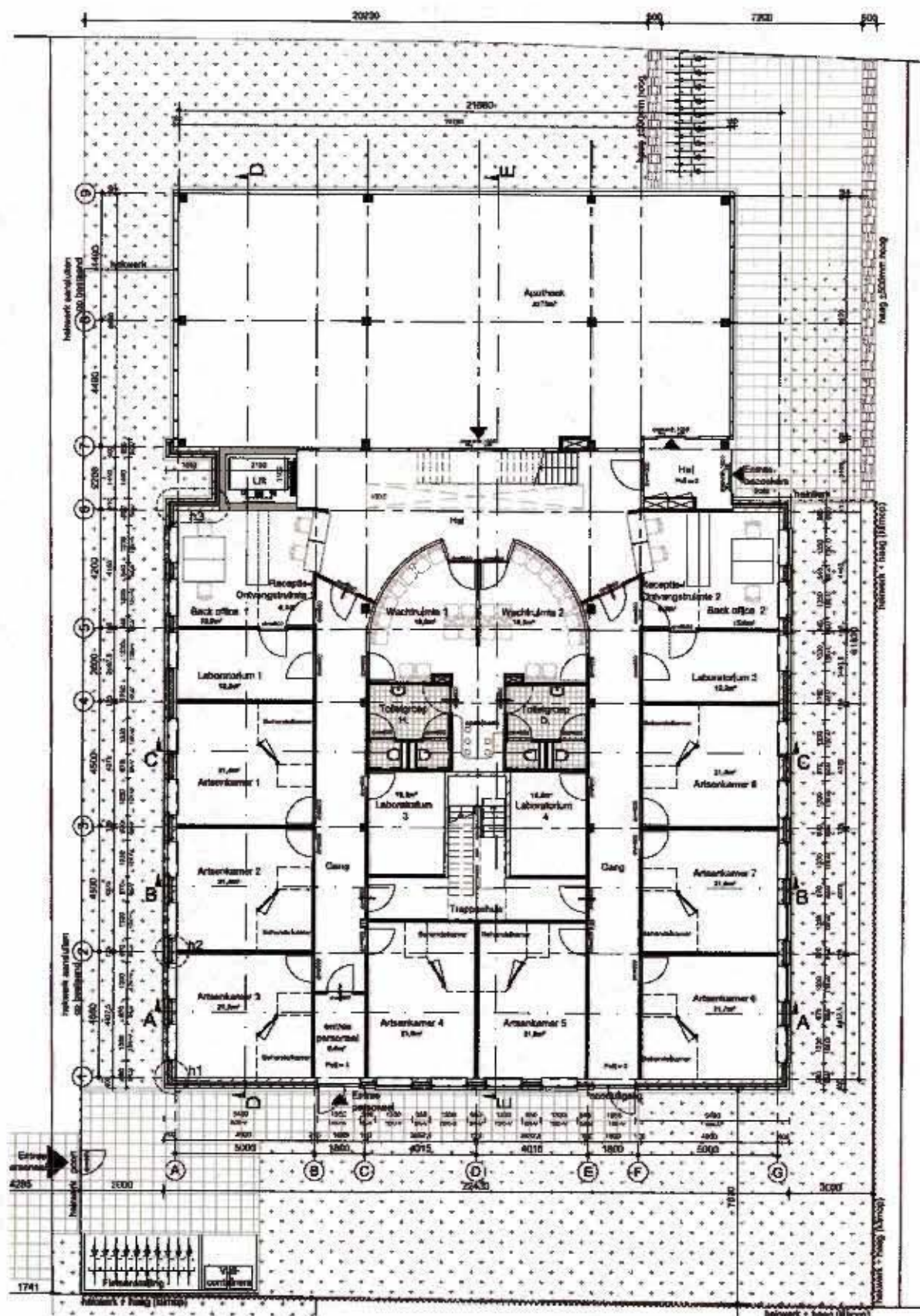


De voorgevel van het pand en gedeelten van de oost- en westgevel, waar de apotheek gevestigd zal worden, wordt afgewerkt met een grote glazen pui. Hiermee krijgt het pand een open uitstraling richting de Einsteinstraat.

Begane grond

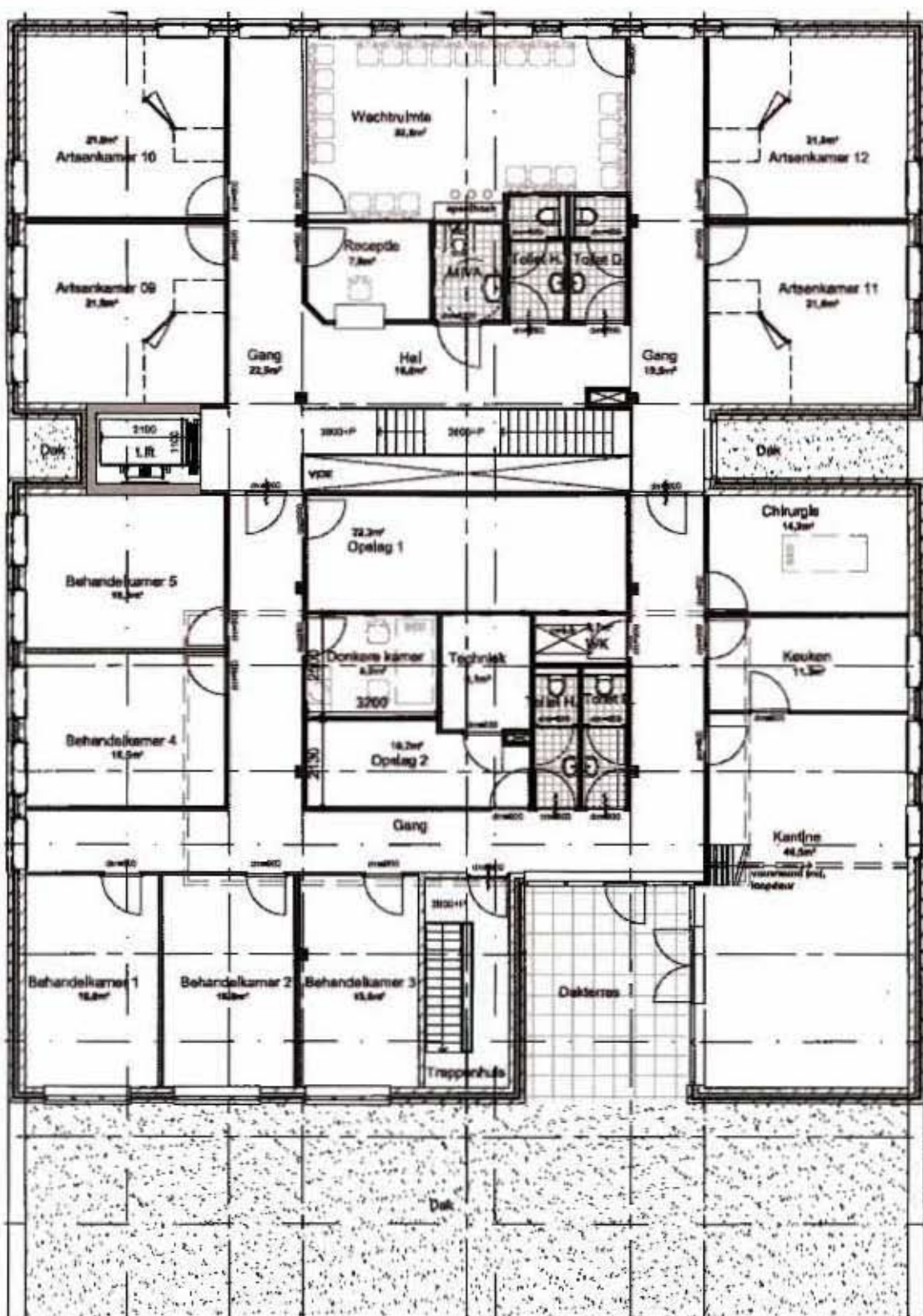
In het pand zullen diverse medische voorzieningen worden ondergebracht. Op de begane grond van het pand worden de apotheek, ontvangstruimte/receptie, kantoorruimte, twee laboratoriumruimten, sanitaire voorzieningen en acht artsenkamers ondergebracht. Ook wordt een lift naar de eerste verdieping gerealiseerd.

Op de onderstaande afbeelding is een plattegrond van de begane grond weergegeven:



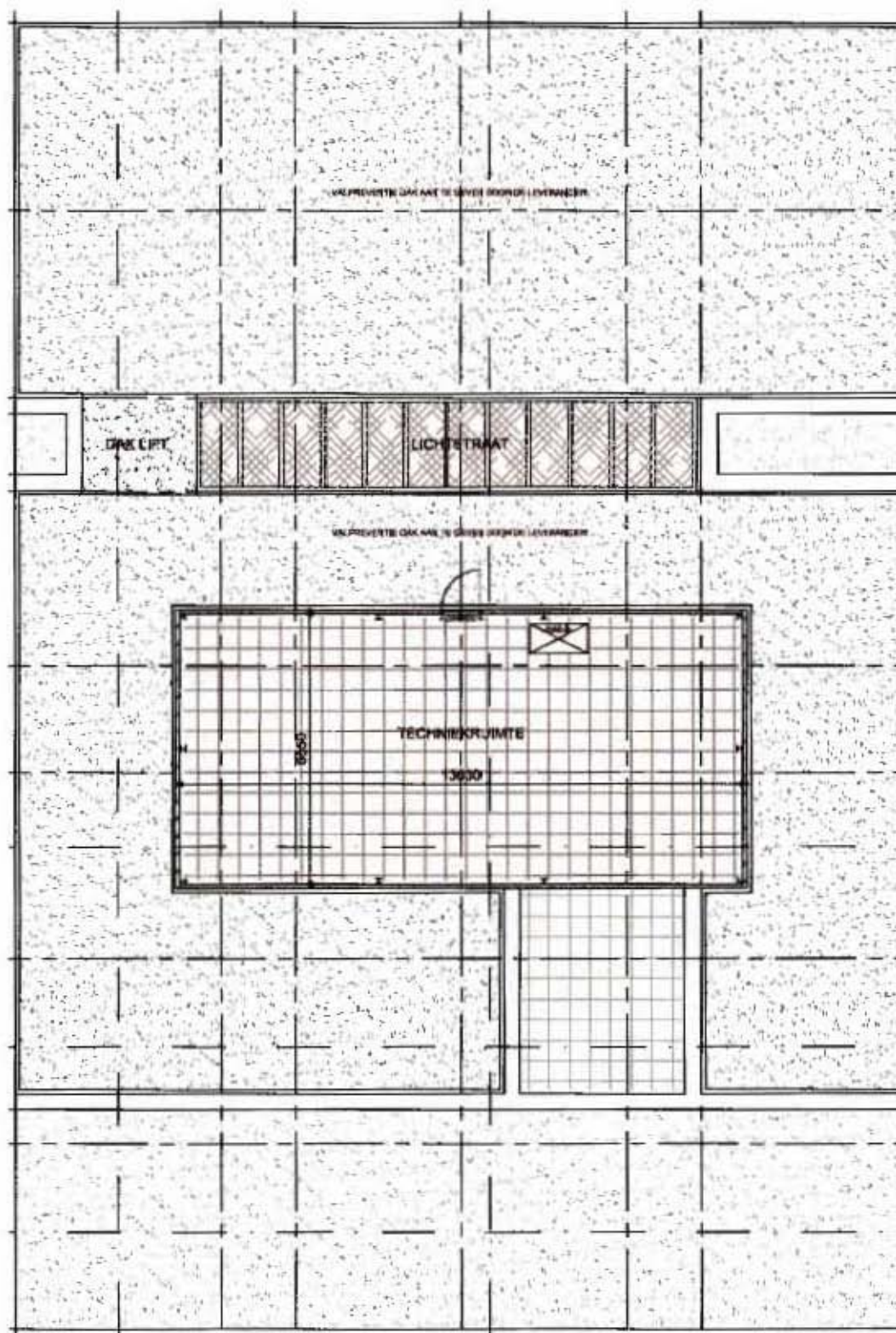
Eerste verdieping

Op de eerste verdieping worden vier artsenkamers, vijf behandelkamers, twee opslagruimten, een keuken, een donkere kamer, een kantine en een chirurgieruimte gesitueerd. Aan de zuidzijde van het pand wordt een dakterras gerealiseerd. Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van de eerste verdieping weergegeven:



Dak

Centraal op het dak wordt een techniekruimte gerealiseerd. Hiermee komt de totale bouwhoogte voor dit gedeelte van het pand op 10 meter. Ten noorden van techniekruimte wordt het dak voorzien van een lichtstraat. Op de onderstaande afbeelding is het dak van het pand weergegeven:



De navolgende 3D- afbeeldingen geven een impressie van het nieuwe gebouw:



De westgevel van het gebouw



De zuidgevel van het gebouw



De oostgevel van het gebouw



De noordgevel van het gebouw



Het pand gezien vanuit noordoostelijke richting



Het pand gezien vanuit zuidwestelijke richting

4.3 Programma

Programma gezondheidscentrum

Het maximale, in het gezondheidscentrum te realiseren, programma is als volgt (netto gebruiksoppervlak):

Functie	Oppervlak
Apotheek	175 m ²
Kantoorruimte	24 m ²
Ontvangstruimten	54 m ²
Laboratorium	45 m ²
Artsenkamers/behandelkamers	345 m ²
Keuken + kantine	58 m ²
Donkere kamer	8 m ²
Opslagruimte	33 m ²
Verblijfsruimte	85 m ²
Techniekruimte	90 m ²
Gangen/verblijfsruimten	85 m ²
Totaal	1.002 m²

4.4 Parkeren

Het bouwplan moet, voor wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen, 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 parkeercijfers 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. Onderzoek heeft aangetoond dat dit op de onderhavige projectie deels het geval is.

Het bouwplan voorziet in twaalf artsenkamers en vijf behandelruimtes. De parkeernormen voor deze functies is per 1 juni 2011 verhoogd naar 1,8 p.p. per artsenkamer of behandelruimte. Dat betekent dat voor dit initiatief 31 parkeerplaatsen (17 * 1,8 p.p.) benodigd zijn. Van deze plaatsen dient 65% toegerekend te worden aan bezoekers. Deze plaatsen dienen een openbaar karakter te hebben. De overige 35% zijn ten behoeve van het personeel. Op basis van bovenstaande zijn voor de bezoekers 20 plaatsen vereist en voor het personeel 11 plaatsen.

Het gehouden onderzoek geeft aan dat in de directe omgeving van de locatie 22 plaatsen in de openbare ruimte kunnen toegeschreven worden aan het plan dat nu voorligt. Dat betekent dat nog 9 plaatsen ingevuld moeten worden. Omdat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, is in een alternatieve oplossing voorzien. Het omzetten van langsparkeren naar haaks parkeren aan de Einsteinstraat levert voldoende capaciteit op om het tekort van 9 parkeerplaatsen aan te vullen. Hiermee voldoet het voorliggende plan aan de parkeernormen zoals deze zijn vastgesteld in de Nota Parkeernormen Maastricht 2011.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectafwijkingbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket indien het plangebied is gelegen in het rivierbed van de Maas, grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Een watertoets dient eveneens te worden doorlopen indien er lozing op het oppervlaktewater plaatsvindt en indien de beoogde ontwikkeling een toename van het verhard oppervlak van meer van 2.000 m² met zich mee brengt.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010-2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing niet geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- een watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwing.

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloegbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden. Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Bij het realiseren van onderhavig plan wordt circa 1.535 m² verhard oppervlak toegevoegd. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in het rivierbed van de Maas of een grondwaterbeschermingsgebied. Het uitvoeren van een watertoets is dan ook niet aan de orde. Binnen de technische uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de eerder genoemde uitgangspunten. Geconcludeerd kan worden dat het aspect water in voldoende mate is onderzocht en geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.2 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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Ter plekke van het plangebied geldt een snelheidsregime van 50 km/uur. Voor wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur geldt een onderzoekszone wegverkeerslawaai. Een gezondheidscentrum in de vorm zoals dit in onderhavig plan wordt gerealiseerd (een huisartsen Centrum met apotheek), wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet tot de geluidgevoelige bestemmingen gerekend (naast woningen zijn in het Besluit geluidhinder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven als geluidgevoelige bestemmingen aangeduid). Derhalve zijn de in de Wet geluidhinder opgenomen grenswaarden voor industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai niet van toepassing. Onderhavig plan voldoet daarmee aan de Wet geluidhinder.

Een goede ruimtelijke ordening

Naast het wettelijk kader dat in de Wet geluidhinder is vastgelegd stelt de Wet ruimtelijke ordening dat er sprake moet zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit houdt in dat beoordeeld moet worden of de beoogde functie een onevenredig negatieve invloed kan hebben op de leefomgeving. In de VNG-brochure 'Bedrijven & Milieuzonering' worden bedrijven in categorieën ingedeeld. De in het onderhavige plan beoogde functie is ingedeeld in de categorieën 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' en 'Apotheken'. Voor de categorie 'Artsenpraktijken, klinieken en kinderdagverblijven' wordt een afstand van 10 meter tot geluidgevoelige functies voorgeschreven. Voor de categorie 'Apotheken' wordt een afstand van 0 meter tot geluidgevoelige bestemmingen voorgeschreven. Het bouwvlak van het te realiseren gezondheidscentrum is gelegen op een afstand van circa 15 meter van de dichtsbijzijnde gevoelige bestemming, in casu de bebouwing van basisschool

De Joppenhof. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

5.3 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. Door Witteveen+Bos is derhalve een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in het navolgende uiteengezet.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Einsteinstraat/Kelvinstraat te Maastricht, Witteveen+Bos, rapportnummer MT1073-1/mome/003 definitief, d.d. 06.05.2013

In opdracht van de gemeente Maastricht heeft Witteveen+Bos een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen nabij de Einsteinstraat en de Kelvinstraat te Maastricht.

Aanleiding voor het onderzoek is de verkoop van het perceel in Heer, kadastraal bekend als gemeente Maastricht, Sectie A, nummer 9859 en de omgevingsvergunningsaanvraag voor de herinrichting van de parkeerplaatsen ten zuiden van de Finsteinstraat en het parkeerterrein aan de Kelvinstraat.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is meerledig, te weten:

- met een relatief geringe onderzoeksinspanning vaststellen of op de locaties bodemverontreiniging aanwezig is;
- vaststellen of de grond verontreinigd is met asbest.

Het onderzoek heeft bestaan uit:

- een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek op perceel Heer, Sectie A, nummer 9859;
- een verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de Einsteinstraat en het parkeerterrein aan de Kelvinstraat.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 (ref.1). Het verkennend asbest onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5707 (ref.2). Voor de gehele locatie heeft vooronderzoek volgens de NEN 5725 (ref.1) en de NEN 5707 (ref.3) plaatsgevonden.

Locatie A – perceel A9859

De bodem bestaat tot de maximale boordiepte van 2,0 m-mv uit zwak zandige leem, waarbij in één boring een zwak puinhoudende bijmenging is waargenomen (0 tot 1,0 m-mv). Bij de boringen zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Voor locatie A is de bodemkwaliteit analytisch vastgelegd. Hieruit volgt dat met uitzondering van een licht verhoogd gehalte aan nikkel in het ondergrondmengmonster voor geen van de geanalyseerde parameters verhoogde concentraties zijn gemeten. Bij toetsing aan het Bodembeheerplan blijkt dan ook dat de grond een gebiedscigen kwaliteit heeft (<LMW). Uit indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit volgt dat de grond vrij toepasbaar is.

Locatie B – toekomstige parkeerplaatsen Einsteinstraat

Onder de asfalt verharding van locatie B is circa 40 cm grond aanwezig en onder de tegelverharding circa 45 cm zand (funderingslaag). Hieronder wordt eveneens tot de maximale boordiepte van 2,0 m-mv zwak zandig leem aangetroffen. Bij deellocatie B zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Locatie C – toekomstige parkeerplaatsen Kelvinstraat

Onder de klinkerverharding is een circa 30 tot 40 cm dikke grindlaag aanwezig, met daarom zwak zandige leem tot de maximale boordiepte van 2,0 m-mv. Bij boring 12 (toplaag 0-0,15 m-mv) 13 (grindlaag onder klinkers) is een zwakke puubijmenging waargenomen. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Conclusie

De gehanteerde onderzoeksstrategie is doelmatig geweest voor het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de grond. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de voorgenomen verkoop en herinrichting van de locatie.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het onderzoek een steekproef betreft. Aanbevolen wordt om bij eventuele ontgravingswerkzaamheden alert te zijn op zintuiglijke afwijkingen.

Het rapport van Witteveen+Bos is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5.4 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).

Projectlocatie

Het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied. Daarnaast was het betreffende perceel voorheen bebouwd. Rond 1999 is op het perceel een semipermanent houten gebouw opgetrokken. Dit gebouw diende als noodlokaal voor de naastgelegen basisschool. In deze periode zijn op het perceel tevens bestratingswerkzaamheden uitgevoerd. In 2010 zijn zowel het gebouw als de bestrating geïmmoveerd.

Gezien de ligging in het stedelijke gebied en de vorige functie van het perceel, kan worden geconcludeerd dat het plangebied geen geschikte leefomgeving biedt voor beschermde plant- en diersoorten. Er mag dan ook worden aangenomen dat geen sprake is van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Ecologisch onderzoek is derhalve weinig zinvol. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

5.5 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en

moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012 ('Springlevend Verleden') in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Gezien de omvang van het plangebied (< 2.500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m. afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk. Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van onderhavig plan.

5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

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

Wet- en regelgeving

De volgende wet- en regelgeving is van belang bij de verschillende aspecten van externe veiligheid:

- risicovolle bedrijven: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- transport gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2010;
- buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);
- hoogspanningskabels: 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen'.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen of van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

A. Niet-stationaire bronnen:

- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;

B. Stationaire bronnen:

- omliggende inrichtingen;
- industrie.

Beoogde ontwikkeling

Onderhavig plan voorziet in de realisering van een gezondheidscentrum. Het initiatief betreft een kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid, omdat er gedurende een (groot) deel van de dag meer dan 50 personen kunnen verblijven. De personen die er verblijven zijn hoogstwaarschijnlijk zelfredzaam. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied externe veiligheid van 1.500 meter van het spoor. Het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden. Overschrijding van de oriënterende waarde ten gevolge van het plan is niet aan de orde. Er kan worden volstaan met verantwoordingsniveau 3 op basis van het gemeentelijk beleid.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied aan de Einsteinstraat te Maastricht en de geprojecteerde ontwikkeling van het gezondheidscentrum bevindt zich op grote afstand van risicobronnen (weg, rijksweg en spoor). Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of een BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling en groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1 op 1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwak ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van toxisch gas. Belangrijk is wel dat de luchtbehandelinginstallaties met een druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in het geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenenpalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige plan.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. De in onderhavig plan beoogde ontwikkeling is aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is derhalve op dit plan van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Onderhavig plan kan toch niet toegewezen worden aan één van de beschreven categorieën van gevallen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			294
Aandeel vrachtverkeer			1,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,32
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig.			

Projectlocatie

De realisering van het plan kan, door een toename van het aantal verkeersbewegingen, bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het plangebied ligt niet in de omgeving van een dreigende overschrijdingslocatie. Derhalve kan voor het aspect luchtkwaliteit worden volstaan met een NIBM-toetsing (zie bovenstaande afbeelding). Uit deze NIBM-toets volgt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het onderhavige plan.

5.8 Overige milieuaspecten

Lichthinder

Onderhavig plan betreft de realisering van een lichtgevoelige bestemming. Er is echter geen lichthinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Daarnaast zal het plan zelf geen onevenredige lichthinder veroorzaken. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Onderhavig plan betreft de realisering van een trillingsgevoelige bestemming. Er is echter geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Daarnaast zal het plan zelf geen onevenredige trillingshinder veroorzaken. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Onderhavig plan betreft de realisering van een geurgevoelige bestemming. Er is echter geen geurhinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Daarnaast zal het plan zelf geen onevenredige geurhinder veroorzaken. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het kader van het voor dit plangebied vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan 'Heer-Scharn', (onherroepelijk d.d. 20.12.2012) is reeds een Klic- melding uitgevoerd bij het Kadaster. Uit de gegevens die zijn aangeleverd naar aanleiding van deze melding kan geconcludeerd worden dat zich in het onderhavige plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen bevinden die tot een planologisch-juridische bescherming middels dit bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen:

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan geanticipeerd op de sinds 1 oktober 2010 van kracht zijnde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan kent twee enkelbestemmingen en een dubbelbestemming. Deze komen in deze subparagraaf en in subparagraaf 5.3.2 aan de orde.

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 planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

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

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

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

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

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op de bouw van antenne- en zendmasten opgenomen; daarnaast zijn de mogelijkheden voor ondergronds bouwen hier aangegeven;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;

- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin (wijzigen antennebeleid, wijziging parkeernormen). Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en is een voorrangstelling opgenomen voor de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden.

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

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

De regels bevatten ook een bijlage, de 'Parkeernormen 2011' van de gemeente Maastricht. Hiernaar wordt in de bestemmingsregels verwezen.

6.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de bestemmingsregels beschreven. Voor zover niet in de vorige subparagraaf besproken dan wel aanvullend daarop is een korte beschrijving per artikel opgenomen.

Artikel 3: enkelbestemming Maatschappelijk-Gezondheidscentrum

Deze bestemming vormt de kern van dit bestemmingsplan. Hier zijn de functies opgenomen die in het plangebied zullen worden uitgeoefend. De voornaamste functie binnen deze bestemming is het gezondheidscentrum; de benaming van de bestemming is specifiek op deze functie toegesneden. De definitie van de term 'gezondheidscentrum' is in de begripsbepalingen opgenomen. Voorts zijn aan de functie van het gezondheidszorgcentrum ondergeschikte detailhandel (bijvoorbeeld verkoop van medicijnen) mogelijk. Het parkeren mag binnen deze bestemming uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'parkeren (p)'. Deze aanduiding is opgenomen in het zuidelijke deel van het plangebied.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De toegestane goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding in de matrices aangegeven. Binnen deze bestemming is de maximale goot- en bouwhoogte opgedeeld in drie delen: het noordelijke deel van het bouwvlak heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 9 meter, het zuidelijke deel van het gebouw heeft een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter en het centrale deel van het gebouw heeft, door de situering van de techniekruimte, een maximale goot- en bouwhoogte van 10 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. Per type bouwwerk is in de regels een maximale bouwhoogte opgenomen.

Artikel 4: enkelbestemming Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan het noordelijke deel van het plangebied. Binnen deze bestemming wordt haaks parkeren aan de Einsteinstraat mogelijk gemaakt. Deze parkeerplaatsen vormen een aanvulling op de reeds bestaande parkeerplaatsen in het zuiden van het plangebied. Hiermee kan worden voldaan aan de parkeernormen die door de gemeente Maastricht worden gehanteerd. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen worden gebouwd.

Artikel 5: dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Dit systeem is

ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. Op de verbeelding is aangegeven welke objecten, structuren en gebieden zijn geselecteerd voor bescherming. De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen.

In dit plangebied is alleen sprake van een 'archeologische zone', die voor heel het grondgebied van Maastricht buiten de tweede stadsomwalling geldt; deze functieaanduiding is op de verbeelding aangegeven. Deze aanduiding houdt in dat indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze zone, afhankelijk van de omvang daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders om deze aanduiding van de verbeelding te halen.

De regels zijn verbonden aan een omgevingsvergunningstelsel. De toets van plannen aan cultuurhistorische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bouw-, aanleg-, en sloopvergunning. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt in de bestemmingsplantoets de afweging op grond van cultuurhistorie plaats.

Hoofdstuk 7 Financiële Uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 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 artikel 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Met de ontwikkelende partij die bij dit plan betrokken is wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

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

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

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid 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 vertegenwoordigd worden indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

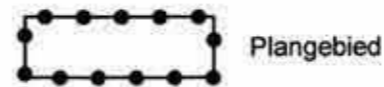
P.M.

Bijlage 1 Zienswijzenrapportage

P.M.



BESTEMMINGSPLANGEBIED



BESTEMMINGEN

- Enkelbestemmingen**
- M-GC** Maatschappelijk - Gezondheidscentrum
 - V** Verkeer

Dubbelbestemmingen

- Waarde**
- WR-ME** Waarde - Maastrichts Erfgoed

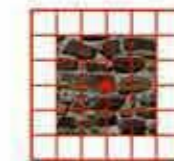
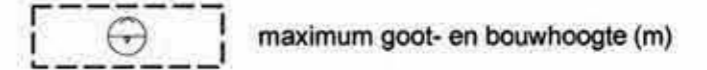
AANDUIDINGEN

- Funcieaanduidingen**
- (p)** parkeerterrein
 - (swr-c)** specifieke vorm van waarde - archeologische zone c

Bouwvlak



Maatvoering



vandewall
planologisch advies

*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

 Gemeente Maastricht	bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer		par.	datum
	verbeelding ontwerp			17.07.2013
				29.10.2013
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-idn NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01	

Exploitatieovereenkomst

Heer- Gezondheidscentrum AHOED

Plan nummer 364036200



Gemeente Maastricht



INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	-	Definities
Artikel 2	-	Doel overeenkomst
Artikel 3	-	Het exploitatiegebied
Artikel 4	-	Het plan
Artikel 5	-	Planologie
Artikel 6	-	Verplichtingen initiatiefnemers
Artikel 7	-	Verplichtingen gemeente
Artikel 8	-	Kostenverhaal
Artikel 9	-	Planning
Artikel 10	-	Levering bouwterrein aan ontwikkelaars
Artikel 11	-	Bodemkwaliteit
Artikel 12	-	Archeologie
Artikel 13	-	Duurzaam bouwen
Artikel 14	-	Boetebeding & bankgarantie
Artikel 15	-	Overdracht rechten en verplichtingen
Artikel 16	-	Publiekrechtelijke positie gemeente
Artikel 17	-	Geschillen en bevoegde rechter
Artikel 18	-	In werking treden overeenkomst /opschortende voorwaarde
Artikel 19	-	Bijlagen



EXPLOITATIEOVEREENKOMST

Partijen

1. De **GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd Mosae Forum 10 6211 DW Maastricht, in deze krachtens de mandaatlijst van de gemeente Maastricht d.d. juni 2014 rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer mr. F.G.M.H.J. Weerts, Teammanager Vastgoed van de gemeente Maastricht, handelend onder het voorbehoud van goedkeuring van deze overeenkomst door het College van Burgemeester en Wethouders, verder te noemen: "**de gemeente**";
2. **Sprangers Bouwbedrijf BV** gevestigd aan de Nijverheidssingel 315 4800 DD Breda, krachtens haar statuten/volmacht rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer C.B.A. Franse verder te noemen: "**ontwikkelaar/investeerder**"

Overwegende dat

- In de Maastrichtse wijk Heer op de hoek van de Einsteinstraat en de Burgemeester Kessensingel een multifunctioneel gezondheidscentrum "Apotheek en Huisartsen Onder één Dak" (AHOED) met een apotheek, huisartsen, eerstelijns gezondheidszorg en een laboratorium wordt ontwikkeld;
- De heer Baltus namens het AHOED, op 17 september 2013 een intentieovereenkomst sloot met de gemeente;
- In opdracht van de heer Baltus vervolgens het voorlopig ontwerp voor het gezondheidscentrum AHOED werd gemaakt dat op 7 augustus op hoofdlijnen door de Welstandscommissie werd goedgekeurd, en de financiële- en markttechnische haalbaarheid werd onderzocht;
- De gemeente ook een aantal onderzoeken heeft uitgevoerd c.q. laten uitvoeren onder andere op het gebied van eigendomsverhoudingen, milieu/bodem, verkeer, gemeentelijk en provinciaal beleid;
- De uitgevoerde onderzoeken aangeven dat het plan voor multifunctioneel gezondheidscentrum AHOED haalbaar en wenselijk is op de genoemde locatie;
- De heer Baltus namens het AHOED een ontwikkelaar/investeerder heeft gezocht en gevonden die bereid is de grond van de gemeente te kopen en het multifunctioneel medisch centrum van circa 1384 vierkante-meter BVO over 3 lagen met circa 19 behandelruimten te ontwikkelen realiseren en te verhuren aan diverse huisartsen;
- Een ontwerp-bestemmingsplan is opgesteld dat naar verwachting in februari 2015 geagendeerd kan worden voor behandeling door het College van Burgemeester en Wethouders;
- Het op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening noodzakelijke kostenverhaal met de in deze exploitatieovereenkomst begrepen grondverkoop wordt verzekerd;

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:



Artikel 1: Definities

- Bouwterrein:** Onbebouwde grond waarvoor een omgevingsvergunning is verleend zodat deze kwalificeert als Bouwterrein als bedoeld in artikel 11 lid 4 Wet op de omzetbelasting.
- Bruikbare omgevingsvergunning:** Een door het College van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning (1) waartegen geen bezwaar is ingediend of (2) waartegen bezwaar is ingediend dat is afgewezen, en waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld, en (3) waartegen een verzoek om een voorlopige voorziening tot schorsing is ingediend tijdens de bezwaarprocedure, het beroep of het hoger beroep, welk verzoek is afgewezen door de rechtbank.
- Exploitatiegebied:** Het exploitatiegebied als beschreven in artikel 3.
- Grondexploitatie:** Uitgifte van Bouwterrein en aanpassingen van de openbare ruimte binnen het Exploitatiegebied.
- Plan:** Het plan als beschreven in artikel 4.

Artikel 2-Doel overeenkomst

Doel van deze overeenkomst is de taakverdeling tussen partijen vast te leggen in de ontwikkeling realisatie en exploitatie van het nieuwe gezondheidscentrum AHOED.

Artikel 3- Het exploitatiegebied

Het exploitatiegebied waarbinnen het gezondheidscentrum gerealiseerd wordt, is gelegen in de Maastrichtse wijk Heer op de hoek van de Einsteinstraat en de Burgemeester Kessensingel (tussen buurtcentrum Aen de Wan en kindcentrum De Vlinderboom/voorheen basisschool De Joppenhof). Het exploitatiegebied bestaat uit het kadastrale perceel gemeente Heer sectie A nummer 9859 is op de bijgevoegde tekening met nummer LDA 1881 d.d. 4-11-2013 (bijlage 1) aangegeven. Het kadastraal perceel staat tevens bekend als het Bouwterrein.

De ontwikkelaar/investeerder wordt eigenaar van het Bouwterrein.

Met de door de ontwikkelaar/investeerder te betalen koopsom voor het Bouwterrein is voor de gemeente het kostenverhaal als bedoeld in artikel 6:12 Wet op de Ruimtelijke Ordening verzekerd en wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Artikel 4 - Het plan

Het plan voor het gezondheidscentrum bestaat uit 12 artsenkamers, 5 behandelruimtes, een apotheek van circa 175 vierkante meter en een laboratorium van 45 vierkante-meter met bijhorende voorzieningen, te realiseren in



één gebouw, met parkeren op de bestaande parkeervoorziening op het terrein van buurtcentrum Aen de Wan (zijde Kelvinstraat), waarvoor de ontwikkelaar/investeerder een langjarige huurovereenkomst met Aen de Wan sluit die als bijlage bij deze overeenkomst gevoegd zal worden. Voor fietsen zal een voorziening op eigen terrein worden gerealiseerd met 15 plaatsen. Een en ander zoals nader aangeduid/gespecificeerd in het ontwerp bestemmingsplan Heer d.d. oktober 2013 (bijlage 2).

Artikel 5 - Planologie

Krachtens het vigerend bestemmingsplan Heer-Scharm (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2011) heeft het te bebouwen gedeelte van het exploitatiegebied als bedoeld in artikel 3 de bestemming "Groen", zodat realisatie van het plan (dat een bestemming "Maatschappelijk-Gezondheidscentrum" vereist) als bedoeld in artikel 4 niet toegestaan is.

Het ontwerp-bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer d.d. oktober 2013 zal naar verwachting in februari 2015 voor behandeling in het College van Burgemeester en Wethouders kunnen worden geagendeerd, waarna het naar verwachting voor behandeling in de gemeenteraad kan worden geagendeerd in maart 2015.

Artikel 6- Verplichtingen ontwikkelaar/investeerder

- A. De ontwikkeling realisatie en exploitatie van het gezondheidscentrum AHOED inclusief fietsparkeervoorziening op het eigen terrein als bedoeld in artikel 4 vindt plaats voor rekening en risico van de ontwikkelaar/investeerder, binnen de in artikel 9 opgenomen planning.
- B. De ontwikkelaar/investeerder heeft een afnameverplichting van de grond als bedoeld in artikel 10. In de grondprijs zijn de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8 begrepen.
- C. De ontwikkelaar/investeerder draagt zorg voor tijdige en volledige betaling van de koopsom als bedoeld in artikel 10.
- D. De ontwikkelaar/investeerder is bekend met het feit dat voor het plan als bedoeld in artikel 4, krachtens de Nota Parkeernormen Maastricht 2011 en het uitgevoerde parkeeronderzoek in totaal 9 autoparkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Voor deze 9 parkeerplaatsen voor personeel sluiten initiatiefnemers een langjarige huurovereenkomst (ten minste voor de duur van 10 jaar) met de exploitant(en) van het naastgelegen buurtcentrum Aen de Wan, welke huurovereenkomst als bijlage 3 aan deze overeenkomst wordt gehecht.
- E. Indien de huurovereenkomst als bedoeld in artikel 6D binnen 10 jaar na de ingebruikname van het gezondheidscentrum eindigt, draagt de ontwikkelaar/investeerder voor eigen rekening en risico zorg voor een alternatieve voorziening in 9 parkeerplaatsen, conform de Nota Parkeernormen 2011.
- F. De ontwikkelaar/investeerder draagt zorg voor de realisatie van 15 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein.



Artikel 7- Verplichtingen gemeente

- A. De gemeente zal zich inspannen de voor het plan benodigde planologische procedures en eventuele bezwaarprocedures zo spoedig mogelijk te doorlopen en te bewerkstelligen dat de ontwikkelaar/investeerder tijdig de beschikking verkrijgt over de benodigde vergunningen, ontheffingen en goedkeuringen, waaronder de omgevingsvergunning(en), eventuele aanlegvergunning(en) en uitwegvergunning(en). Een en ander zal plaatsvinden met inachtneming van artikel 16 (publiekrechtelijke positie gemeente). In eventuele bezwaarprocedures zal de ontwikkelaar/investeerder door de gemeente tijdig als derde/belanghebbende worden betrokken.
- B. De gemeente draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de Grondexploitatie die met name bestaat uit de verkoop en levering van circa 1.384 m2 Bouwterrein (nader gespecificeerd in artikel 10) aan initiatiefnemers.

Artikel 8- Kostenverhaal

- A. Het kostenverhaal bestaat uit werkzaamheden verricht door het gemeentelijk apparaat in het kader van de bestemmingsplanherziening. Deze kosten en werkzaamheden zijn gespecificeerd op bijlage 4 (plankostenplan AHOED). De exploitatiekosten bedragen in totaal € 50.000,-. De exploitatiekosten zijn in de grondprijs als bedoeld in artikel 10 begrepen.
- B. De datum waarop deze exploitatiekosten verschuldigd zijn, is de datum waarop de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer vaststelt.
- C. Van de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8A worden de krachtens de intentieovereenkomst reeds betaalde kosten ad € 21.417,25 voor ambtelijke kosten, bodemonderzoek en opstellen bestemmingsplan met de grondprijs verrekend indien en zodra de grondlevering plaatsvindt.
- D. De betalingsverplichting van de exploitatiekosten blijft in stand in het geval de bestemmingsplanwijziging niet leidt tot verkrijging van een bruikbare en/ of onherroepelijke omgevingsvergunning en/of een (partiële) ontbinding van deze overeenkomst (onderdeel levering bouwterrein aan initiatiefnemers) plaatsvindt. Van de uit de (partiële) ontbinding voortvloeiende ongedaanmakingsplicht is derhalve uitgezonderd dat deel van de koopprijs dat betrekking heeft op de exploitatiekosten als genoemd in artikel 8A.

Artikel 9 – Planning

- | | |
|---|---------------|
| - I-plan welstand: | augustus 2013 |
| - Raadsbehandeling ontwerp-bestemmingsplan: | maart 2015 |
| - Aanvragen omgevingsvergunning bouwen: | mei 2015 |
| - Juridische levering: | mei 2015 |
| - Start bouw: | juni 2015 |
| - Oplevering: | januari 2017 |



Artikel 10 – Levering bouwterrein

- A. De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar/investeerder die van de gemeente koopt en afneemt circa 1.384 m² Bouwterrein ten behoeve van de realisatie van het Plan. De grond is kadastraal bekend als gemeente Heer sectie A nummer 9859, en plaatselijk bekend als Einsteinstraat ongenummerd. Op bijlage 1 is het Bouwterrein met grijze kleur aangegeven.
- B. De door de ontwikkelaar/investeerder aan de gemeente te betalen koopsom voor het in artikel 10A bedoelde Bouwterrein bedraagt € 269.000,- exclusief BTW. Betaling van de koopsom vindt plaats bij de juridische levering. Kosten en belastingen ter zake van de levering en de verkrijging komen voor rekening van de ontwikkelaar/investeerder.
- C. Juridische levering van het verkochte als bedoeld in artikel 10B vindt plaats binnen 6 weken na de gestempelde datum van de afgifte van de omgevingsvergunning. Ingeval juridische levering wordt uitgesteld tot het moment waarop de omgevingsvergunning bruikbaar of onherroepelijk wordt, is wettelijke rente (handelstransacties) verschuldigd over de koopsom met ingang van de 6 weken na de gestempelde datum van afgifte van de omgevingsvergunning tot de dag waarop de akte van levering door de notaris gepasseerd wordt.
- D. Op de verkoop en levering zijn van toepassing de Algemene Verkoopvoorwaarden 2013 van de gemeente Maastricht. De Algemene Verkoopvoorwaarden zijn als bijlage 5 aan de overeenkomst gehecht.
- E. Indien niet binnen de in artikel 4.2 van de algemene verkoopvoorwaarden bedoelde termijn wordt gestart met de bouw van het gezondheidscentrum heeft de gemeente het recht het betreffende bouwkevel terug te kopen van initiatiefnemers, vrij van eventueel daarop gevestigde persoonlijke of zakelijke rechten, tegen de door initiatiefnemers aan de gemeente betaalde koopprijs als bedoeld in artikel 10B. De kosten en belastingen ter zake van de levering aan en verkrijging door de gemeente komen in dat geval ten laste van initiatiefnemers alsmede de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8A.

Artikel 11- Bodemkwaliteit

- A. De gemeente verplicht zich er jegens initiatiefnemers toe dat de milieuhygiënische kwaliteit van de Bouwterreinen geschikt is voor de bestemming. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek van Witteveen + Bos met nummer MT 1073-1/mome/003 d.d. 6 mei 2013 (bijlage 6) wordt bij deze overeenkomst gevoegd. Uit de conclusie van dit rapport volgt dat er op basis van de onderzoeksresultaten milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen verkoop en herinrichting van de locatie.



De ontwikkelaar/investeerder wordt na tijdige opgave van datum tijdstip en onderzoekende instantie, door de gemeente in de gelegenheid gesteld zelf desgewenst voor ondertekening van de koopovereenkomst voor eigen rekening en risico aanvullend nader onderzoek naar bijvoorbeeld milieukundige, bouwkundige of fysische aspecten van de grond te (doen) uitvoeren. Door het verlenen van medewerking aan het passeren van de akte van levering, verklaren partijen over en weer dat de onroerende zaak wordt geacht geschikt te zijn voor de beoogde bestemming.

- B. Aan het door verkoper uitgevoerde verkennend/indicatief bodemonderzoek kunnen geen conclusies t.a.v. hoogte van stortkosten worden verbonden. Aan -, afvoer-, transport- en stortkosten van grond komen voor rekening en risico van initiatiefnemers.

Artikel 12- Archeologie

Archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden is gezien de omvang van het plangebied en de ligging ten opzichte van nabije archeologische vindplaatsen niet noodzakelijk. Als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt bij de stadsarcheoloog, mevrouw A. Brakman (043-3505845 / anne.brakman@maastricht.nl).

Artikel 13- Duurzaam bouwen

- A. Bij de ontwikkeling en realisatie van de opstallen op het verkochte dienen uit de Convenant Duurzaam Bouwen Gewest Maastricht en Mergelland versie januari 2001 alle vaste maatregelen, en alle variabele maatregelen die kostenneutraal of kostenverlagend zijn te worden toegepast. Bij de omgevingsvergunningaanvraag bouwen dient te worden aangegeven welke maatregelen worden toegepast.
- B. Naast de onder A bedoelde maatregelen, dient bij de bouw gebruik gemaakt te worden van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC keurmerk (of gelijkwaardig); toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden.

Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.

Artikel 14- Boetebeding en bankgarantie

- A. Bij niet of onvolledige nakoming van de bepalingen in deze overeenkomst verbeurt de ontwikkelaar/investeerder een boete groot € 26.900,- onverminderd het recht van de gemeente om nakoming van de overeenkomst te vorderen en onverminderd het recht van de gemeente om in een voorkomend geval schadevergoeding en/of verschuldigde wettelijke rente te vorderen.



- B. In het geval dat een schadevergoeding verschuldigd mocht zijn komt de onderhavige boete niet in mindering op de schadevergoeding.

- C. Tot meerdere zekerheid van correcte nakoming van deze overeenkomst wordt door de ontwikkelaar/ investeerder een onherroepelijke, onvoorwaardelijke bankgarantie gesteld voor een bedrag van € 26.900,- . Deze bankgarantie wordt bij ondertekening van de overeenkomst, als bijlage 7 aangehecht.

Artikel 15- Overdracht rechten en plichten

Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming door of namens het College van Burgemeester en Wethouders.

In geval er een overdracht van het project of de grond aan derden mocht plaatsvinden blijft de ontwikkelaar/ investeerder onverkort verplicht tot betaling van de exploitatiekosten als bedoeld in artikel 8 van deze overeenkomst.

Artikel 16 -Publiekrechtelijke positie gemeente

Het in deze overeenkomst bepaalde laat onverlet de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de (bestuursorganen die deel uitmaken van de) gemeente, evenals de in het kader van die positie en bevoegdheden in acht te nemen zorgvuldigheid, waarbij ook de belangen van derden een rol kunnen spelen.

Partijen zijn zich ervan bewust dat onder omstandigheden niet uitgesloten is dat de (zorgvuldige) uitoefening van deze bevoegdheden in de weg kan staan aan onverkorte nakoming van deze overeenkomst.

Artikel 17- Geschillen en bevoegde rechter

Indien een geschil rijst met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst dan wel eventuele hieruit voortvloeiende nadere overeenkomsten, zijn partijen verplicht met elkaar in overleg te treden en te trachten tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.

Geschillen als hierboven bedoeld waaronder geschillen in kort geding worden aanhangig gemaakt bij de bevoegde rechter te Maastricht.

Deze overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn onderworpen aan Nederlands recht



Artikel 18- Inwerkingtreding/opschortende voorwaarden

- A. Deze overeenkomst treedt uitsluitend in werking indien het College van Burgemeester en Wethouders hieraan na ondertekening door partijen goedkeuring verlenen. De overeenkomst treedt in werking per de datum waarop het College van Burgemeester en Wethouders deze goedkeuring hebben verleend.
- B. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het gezamenlijk college van Burgemeester en Wethouders aangaande de eindversie van deze exploitatieovereenkomst niet tot stand en/of is de exploitatieovereenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze exploitatieovereenkomst of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden. Het gestelde in artikel 5D van de intentieovereenkomst blijft in dat geval van kracht (bijlage 8).

Artikel 19- Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze overeenkomst:

- Bijlage 1- Kaart exploitatiegebied/ overdrachtstekening LDA 1881 d.d. 4-11-2013
Bijlage 2- Concept-ontwerp-bestemmingsplan gezondheidscentrum Heer d.d. oktober 2013
Bijlage 3- Huurovereenkomst 9 parkeerplaatsen
Bijlage 4- Overzicht plankosten 20-1-2015 en taxatierapport 21-11-2012
Bijlage 5- Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Maastricht 2013
Bijlage 6- Bodemrapport Witteveen+Bos d.d. 6 mei 2013
Bijlage 7- Bankgarantie
Bijlage 8- Intentieovereenkomst

Bij een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de tekst van de overeenkomst prevaleert de tekst van de overeenkomst.

Aldus overeengekomen te Maastricht, op .. januari 2015

De gemeente Maastricht

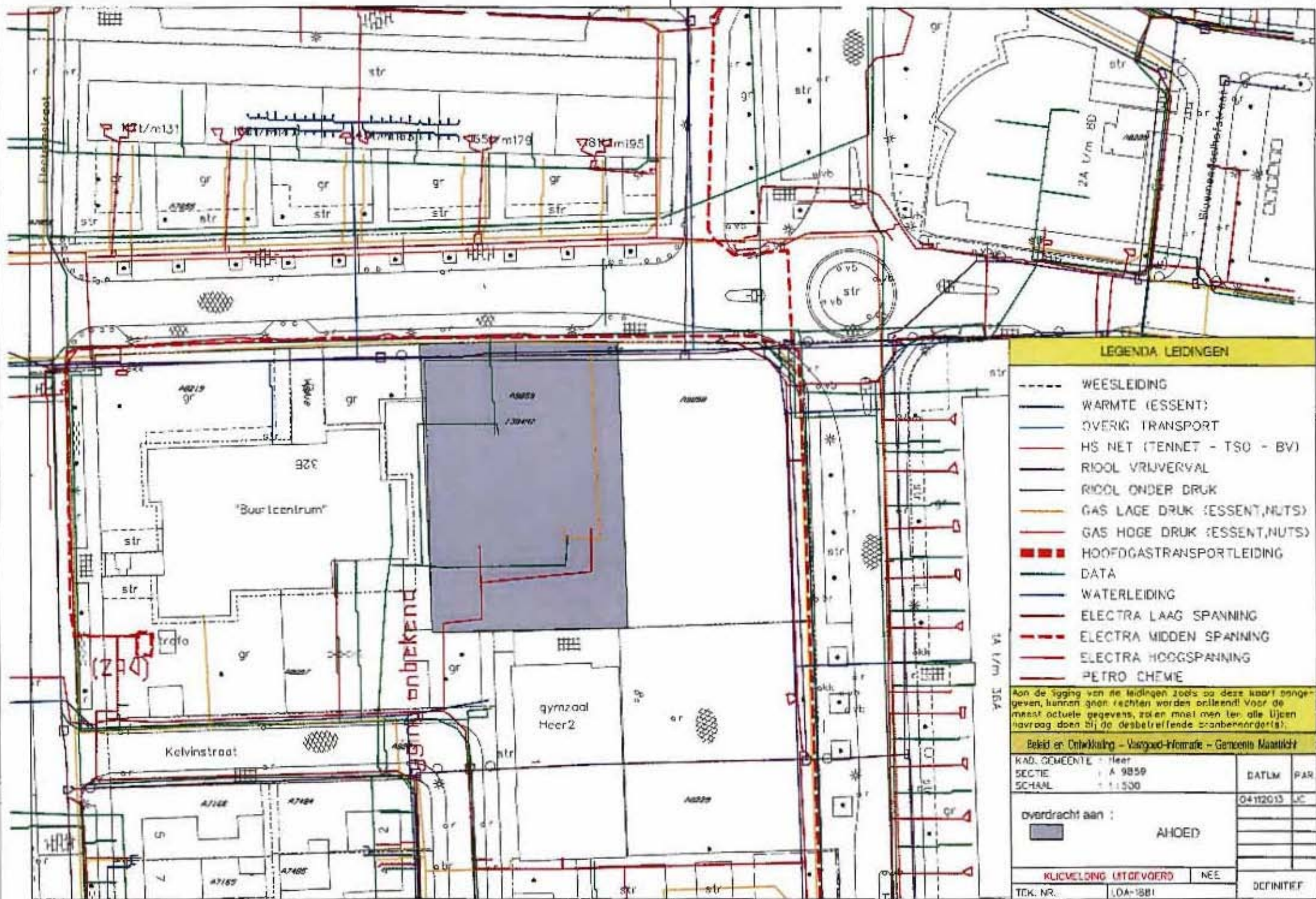
SPRANGERS Bouwbedrijf B.V.

Nirverheidssingel 315
4811 ZW BREDA
Postbus 3193
4800 DD BREDA
Tel. (076) 5239900 Fax (076) 5239988

De ontwikkelaar/investeerder.

Ag directeur.

27/02/2015



LEGENDA LEIDINGEN

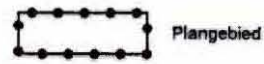
- WEESLEIDING
- WARMTE (ESSENT)
- OVERIG TRANSPORT
- HS NET (TENNET - TSO - BV)
- RIOOL VRIJVERVAL
- RIOOL ONDER DRUK
- GAS LAGE DRUK (ESSENT, NUTS)
- GAS HOGE DRUK (ESSENT, NUTS)
- HOOFDGASTRANSPORTLEIDING
- DATA
- WATERLEIDING
- ELECTRA LAAG SPANNING
- ELECTRA MIDDEN SPANNING
- ELECTRA HOOGSPANNING
- PETRO CHEMIE

Aan de ligging van de leidingen zoals op deze kaart ongeveer, kunnen geen rechten worden ontleend! Voor de meest actuele gegevens, zien men men ter alle lijzen navraag doen bij de desbetreffende bronbesteding(s).

Beleid en Ontwikkeling - Vastgoed-Informatie - Gemeente Maasbracht			
KAD. GEMEENTE	: Heer	DATUM	PAR
SECTIE	: A 9859	04/12/2013	LC
SCHAAL	: 1:500		
overdracht aan :	AHOED		
KLIKVELDING (UITGEVOERD)	NEE		
TEK. NR.	LOA-1881		DEFINITIEF



BESTEMMINGSPLANGEBIED



BESTEMMINGEN

- Enkelbestemmingen**
- M-GC Maatschappelijk - Gezondheidscentrum
 - V Verkeer

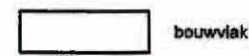
Dubbelbestemmingen

- WR-ME Waarde - Maastrichts Erfgoed

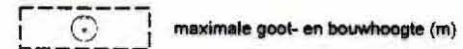
AANDUIDINGEN

- Funcieaanduidingen**
- (p) parkeerterrein
 - (sw-c) specifieke vorm van waarde - archeologische zone c

Bouwvlak



Maatvoering



*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

 Gemeente Maastricht	bestemmingsplan Gezondheidscentrum Heer		par.	datum
	verbeelding ontwerp			17.07.2013
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-ldn NL.IMRO.0935.bpGezondHeer-ow01	

Maastricht 11-12-2012

Aan: Het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht

Geacht College,

Gezien de plannen voor de bouw van een gezondheidscentrum op het terrein naast Aen de Wan, hebben wij, als bewoners van de Kelvinstraat, onze zorgen wat betreft de veiligheid voor de kinderen die, met of zonder begeleiding, met de fiets naar school komen.

Wij hebben niets tegen de komst van een gezondheidscentrum, als dit niet inhoudt dat de parkeerplaats bij Aen de Wan (zelfs tijdelijk) verdwijnt.

Als deze parkeerplaats niet meer beschikbaar is hoe denkt u dan om te gaan met de parkeeroverlast in de Kelvinstraat?

De parkeerplaats bij Aen de Wan wordt nu gebruikt door het personeel van de "Vlinderboom"

Op dit moment is er al sprake van asociaal gedrag van de ouders ("opvoeders") die hun kinderen absoluut met de auto van school willen halen en daarbij zondermeer, bij gebrek aan parkeerruimte, hun auto vóór of óp de oprit van de bewoners achterlaten.

Het komt regelmatig voor dat bewoners bij thuiskomst hun auto niet naar binnen kunnen rijden. Wij hebben de politie hierover al aangesproken.

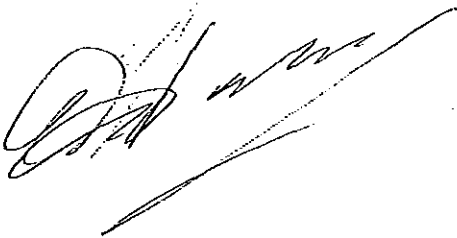
Daar op dit moment al parkeerproblemen bestaan, hoe dan als de parkeerplaats bij Aen de Wan niet meer beschikbaar is?

Het zal de veiligheid van de kinderen die met hun ouders, of alleen, met de fiets komen erg in gevaar brengen.

Voor de duidelijkheid: wij wensen geen eenrichtingsverkeer en ook geen betaald parkeren in onze straat!

Namens de bewoners,

Kelvinstraat 8
6227VC Maastricht

A handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name, possibly 'D. J. van der...'.

ZIENSWIJZEN RAPPORT ten behoeve van de ingekomen zienswijzen inzake het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer'

Datum: 18 december 2013

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door de heer J.H. Habets, Kelvinstraat 8, 6227 VC MAASTRICHT namens de bewoners van de Kelvinstraat, bij brief d.d.11 juli 2013, onderhands ontvangen op 11 december 2013, hierna te noemen reclamant 1.

1. Ten aanzien van de ontvankelijkheid van reclamanten

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Gezondheidscentrum Heer' heeft met ingang van maandag 25 november 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zijn zienswijze tegen het ontwerp naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Maastricht kenbaar maken. De openbare kennisgeving heeft over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden in overeenstemming met de eisen die de wet daaraan - in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht - stelt. De kennisgeving is op vrijdag 22 november 2013 gepubliceerd in de Staatscourant en in het plaatselijke weekblad De Ster.

De termijn van de terinzagelegging eindigde derhalve op maandag 6 januari 2014.

Reclamant 1 heeft zijn zienswijze aan een medewerker van de gemeente Maastricht overhandigd tijdens de informatiebijeenkomst van 11 december 2013. Reclamant is erop gewezen dat hij nu voor zijn rekening en risico zijn zienswijze aan een medewerker meegeeft en niet de aangegeven wijze volgt voor het indienen van een zienswijze. De medewerker heeft een afschrift van de zienswijze opgenomen in het werkdossier, voordat het origineel met de interne post naar de postkamer is gestuurd ter registratie. Deze registratie heeft echter niet plaatsgevonden, want het origineel is zoek geraakt.

De zienswijze van reclamant 1 is ook gericht aan het college van Burgemeester en Wethouders. Het afschrift van de ongeregistreerde zienswijze is in overeenstemming met artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht doorgezonden aan de gemeenteraad van Maastricht.

Reclamant geeft in zijn zienswijzen aan namens de bewoners van de Kelvinstraat te spreken. Bij brief van 18 december 2013 is aan reclamant 1 gevraagd om een door de betreffende bewoners van de Kelvinstraat, namens wie reclamant spreekt, een ondertekende schriftelijke machtiging toe overleggen. Reclamant heeft schriftelijk aangegeven dat die moeite vergeefs zou zijn. Om die reden wordt reclamant geacht voor zichzelf te spreken.

Formeel heeft reclamant geen zienswijze ingediend. Ambtelijk wordt gemeend om hier toch inhoudelijk in te gaan op zijn zienswijzen. Een oordeel over de ontvankelijkheid in het kader van een eventueel beroep wordt aan de Afdeling bestuursrechtspraak overgelaten.

2. Ambtelijke overwegingen ten aanzien van de inhoud van de zienswijzen

Reclamant 1

(brief d.d. 11 december 2013, onderhands ontvangen 11 december 2013)

Zienswijzen:

- a. Reclamant heeft niets tegen de komst van het gezondheidscentrum. Waar het reclamant om gaat is dat de parkeerplaats bij Aen de Wan niet moet verdwijnen of zelfs tijdelijk niet gebruikt kan worden. Afgevraagd wordt hoe, in een dergelijke situatie, omgegaan zal worden met de parkeeroverlast in de Kelvinstraat. De bewoners ervaren nu al parkeeroverlast van ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen en weer ophalen.
- b. Reclamant maakt zich ook zorgen om de veiligheid van de kinderen die met hun ouders, of alleen, op de fiets komen;
- c. Reclamant geeft aan dat in de Kelvinstraat geen éénrichtingsverkeer en ook geen betaald parkeren gewenst is.

Overweging.

- a. De parkeerplaats bij Aen de Wan verdwijnt niet, het gaat hier om vaste gebruikers. Dat kunnen zijn onderwijzend personeel van de school en/of exploitanten van het gezondheidscentrum (doktoren, tandartsen, therapeuten, verpleegkundigen, etc.). Of de parkeerplaats tijdelijk niet gebruikt kan worden is nu nog niet aan de orde. De aannemer zal bij zijn werkvoorbereiding ook kijken naar een werkterrein voor de opslag van materialen, voor het plaatsen van kranen en voor bouwkransen. In eerste instantie wordt daarbij gekeken naar het terreintje naast het toekomstig gezondheidscentrum. Niet uitgesloten kan worden dat op enig moment toch ook parkeerplaatsen tijdelijk in gebruik genomen worden.
- b. Alles zal gedaan worden om de veiligheid van de weggebruikers in zijn algemeenheid en de schoolkinderen in het bijzonder te garanderen. Door de komst van het gezondheidscentrum zal de verkeersdruk in de directe omgeving slechts marginaal toenemen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de mogelijkheid van een oversteekvoorziening ter plekke in de vorm van een zebra overwogen worden, afhankelijk van het al dan niet voldoen aan de criteria die hiervoor gelden zal een keuze gemaakt worden.
- c. Het instellen van éénrichtingsverkeer in de Kelvinstraat of het invoeren van betaald parkeren is in dit kader niet aan de orde.

conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Samenvatting ambtelijke conclusies:

Wij achten de door reclamant 1 kenbaar gemaakte zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpplan.