



VOLGNUMMER
67-2010

DATUM
31 augustus 2010

TEAM
Ontwerp

CORRESPONDENTIENUMMER
2010-39165

BIJLAGEN

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Vaststellen bestemmingsplan 'Timmerfabriek'

STELLER
M. Wetzels/350 4577
Moniek.wetzels@maastricht.nl
H. Winkens/350 4602
Hub.winkens@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan "Timmerfabriek" .

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan "Timmerfabriek" vast te stellen en daarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp aan te brengen als aangegeven in de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
2. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wro.

3. Aanleiding

Het plangebied "Timmerfabriek" vormt het vierde deelgebied van het Belvédère-gebied, dat in ontwikkeling wordt genomen. Om de voorziene functies ter plekke te kunnen vestigen en de gewenste bebouwing te kunnen realiseren, dient het onderhavige bestemmingsplan te worden vastgesteld.

Het Masterplan Timmerfabriek, bestaande uit het structuurontwerp en de stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft van 24 augustus tot en met 2 oktober 2009 ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging heeft op 8 september 2009 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Er is op 2 oktober 2009 één schriftelijke inspraakreactie ontvangen, namelijk van het bestuur van de vereniging Visstandverbetering Maas (VVM). Destijds zijn in het kader van het op grond van art. 3.1.1. verplichte overleg met andere (semi-) overheden reacties ontvangen van: provincie Limburg, Inspectie VROM regio zuid, Waterschap Roer en Overmaas, de Nederlandse Gasunie en Regionale Brandweer Zuid-Limburg. Het eindverslag van de inspraak en het overleg is op 10 november 2009 aan de Commissie Stadsontwikkeling ter kennisneming voorgelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Timmerfabriek" heeft vanaf 21 juni 2010 tot en met 1 augustus 2010 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Op 21 juli 2010 en 29 juli 2010 is concreet de mogelijkheid geboden zienswijzen mondeling in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Er zijn voorts ook geen schriftelijke zienswijzen ontvangen. Het college van Gedeputeerde Staten van Limburg heeft aangegeven geen aanleiding te hebben om opmerkingen te maken ten aanzien van het plan. De commissie MER heeft positief geadviseerd met betrekking tot het opgestelde UitwerkingsMER.



4. Relatie met bestaand beleid

Op 23 januari 2007 is door de gemeenteraad het Structuurplan Belvédère vastgesteld. Daarin is aangegeven dat dit gebied een gefaseerde transformatie zal ondergaan naar een eigentijds woon-, werk- en recreatief milieu. Na eerder de deelgebieden Boschpoort (JoJo-haven), Sphinx en Nutsbedrijven / Lindenkruis te hebben uitgewerkt is nu 'Timmerfabriek' aan snee. Het bestemmingsplan biedt de juridische basis om de gewenste functies en bebouwing ter plaatse te kunnen ontwikkelen. Het bij het bestemmingsplan horende UitwerkingsMER vormt een gedetailleerdere uitwerking van de HoofdMER, die in 2007 is opgesteld bij het Structuurplan. In dit uitwerkingsMER zijn alle relevante milieu-aspecten onderzocht.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Bestemmingsplan

Van 21 juni 2010 tot en met 2 augustus 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Timmerfabriek" voor een ieder ter inzage gelegen. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening kan eenieder binnen deze termijn naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om mondelinge of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Er zijn wel twee schriftelijke reacties ontvangen (Gedeputeerde Staten van Limburg), waarin is aangegeven dat er geen aanleiding is om opmerkingen te maken over het plan. Daarnaast heeft de commissie MER een positief advies gegeven met betrekking tot het opgestelde UitwerkingsMER (beide reactie zijn bijgevoegd als bijlage 2).

Het bestemmingsplan hoeft dus niet te worden aangepast vanwege ingediende zienswijzen. Voortschrijdend inzicht noopt echt wel tot een aantal ambtshalve wijzigingen. Een overzicht van de ambtshalve wijzigingen is opgenomen in bijlage 1.

Flora en fauna

Voor wat betreft de aanwezigheid van te beschermen flora en fauna zijn in het voortraject reeds twee onderzoeken uitgevoerd. Vanwege het feit dat tijdens het onderzoek van april 2010 in het plangebied aan het begin van de avond een hoge mate van vleermuisactiviteit werd waargenomen, was aanvullend onderzoek gewenst. Op tenminste vier locaties werd intensief gefoerageerd door gewone dwergvleermuizen. Deze dieren vlogen hierbij dicht langs en over de bebouwing. Om na te gaan of in het plangebied één of meerdere vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn, is het aanvullende onderzoek tijdens de paartijd augustus/september uitgevoerd, waarmee alle periodes volgens het onderzoeksprotocol voor de gewone dwergvleermuis zijn afgedekt. Tijdens het aanvullend onderzoek is geconstateerd dat de vleermuizen geen dagverblijfplaats in het plangebied hebben, zodat er door de ruimtelijke ingreep geen negatieve effecten voor deze soortgroep te verwachten zijn. Het uitgevoerde onderzoek zal worden verwerkt in en als bijlage bij het UitwerkingsMER Timmerfabriek worden opgenomen.

6. Personeel

Niet van toepassing.

7. Informatie en automatisering

Niet van toepassing.



8. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

9. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

10. Financiën

Met het onderhavige bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een 'bouwplan' als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De voor de ontwikkeling benodigde gronden en opstallen worden door de gemeente, op basis van een gesloten overeenkomst, verworven van de WOM Belvédère B.V.

Het investeringskrediet voor de realisatie van de Timmerfabriek is gedekt en de toekomstige exploitatie is sluitend. Hiermee is er sprake van een economisch uitvoerbaar plan.

Totale investeringskosten	€ 39,8 mio
Totale dekkingsmiddelen	<u>€ 39,8 mio</u>
Geraamd resultaat	<u>€ 0,0</u>

11. Voorstel.

1. Het bestemmingsplan "Timmerfabriek" vast te stellen en daarbij de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp aan te brengen als aangegeven in de lijst van wijzigingen, opgenomen als bijlage 1;
2. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wro.

12. Vervolg / Planning

Het bestemmingsplanproces volgt een wettelijk spoor. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt een publicatie geplaatst in de Staatscourant, de Ster en op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan wordt dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Degene die tijdig zijn zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij de raad, alsmede een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zijn zienswijze bij de raad kenbaar te maken, kan gedurende deze termijn schriftelijk beroep instellen. Ook kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan voor zover deze betrekking heeft op die onderdelen die zijn gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

Burgemeester,

In de raadsportefeuille liggen ter inzage:

- Ontwerp-bestemmingsplan Timmerfabriek
- UitwerkingsMER Timmerfabriek
- De Kop van de Sphinx te Maastricht, waardenstellend onderzoek

Raadsvoorstel



Bijlage 1 Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Timmerfabriek"

A Verbeeldingen

- Hoogte aanduidingen waarbij een gedeelte van het pand 22 of 25 meter hoog kunnen worden, kunnen vervallen (dit wordt in de regels afdoende geregeld);
- Hoogte aanduiding ter plaatse van de kadekelders toevoegen;
- Bouwvlak aanpassen aan het meest actuele bouwplan;
- Bebouwingspercentage wordt 100% binnen het aangepaste bouwvlak;

B Regels

- Art. 1, begrip kenmerkend bouwwerk: '[...]' wijzigen in 'Cultuurhistorische inventarisatie bestemmingsplan Timmerfabriek, januari 2010, gemeente Maastricht';
- Art. 3.1. sub c: wijzigen in: 'horeca, in de categorieën 1,2 en 3, uitsluitend ondergeschikt aan de aanwezige culturele functies met een maximale oppervlakte van 1.500 m²;
- Art. 3.2.1. sub c: '22 meter' wijzigen in '24 meter';
- Art.4: Binnen de bestemming 'Verkeer': ondergrondse bebouwing mogelijk ter plaatse van de bestaande kadekelders;
- Art. 9.3: toevoegen sub e: de brandveiligheid en de rampenbestrijding;
- Art. 11.2: toevoegen: 'Als toetsingskader zal hierbij de 'Verantwoordingsplicht Timmerfabriek' opgenomen in bijlage 1 (uitwerkingsMER, bijlage 10) bij de toelichting van dit bestemmingsplan gehanteerd worden.';
- Art. 11.3: toevoegen: wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de veiligheidszone-bevi opnemen, indien het risico vermindert of verdwijnt;

C Toelichting

- Par. 6: toevoegen: "Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan van 21 juni tot en met 2 augustus 2010 is een schriftelijke reactie ontvangen van Gedeputeerde Staten van Limburg, waarin zij hebben aangegeven geen opmerkingen hebben ten aanzien van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft de commissie voor de Milieu-effectrapportage positief geadviseerd ten aanzien van de opgestelde UitwerkingsMER. Voor het overige zijn geen zienswijzen ontvangen (schriftelijk, noch mondeling). De reactie van GS, het advies van de commissie MER en het verslag van de hoorzitting zijn als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.';
- Bijlage 1 aan uitwerkingsMER toevoegen conclusies (en als bijlage) aanvullend Flora- en faunaonderzoek (d.d. augustus 2010) i.v.m. mogelijke aanwezigheid vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied;
- Toevoegen bijlage 2: reactie GS, advies commissie MER en verslag hoorzitting.



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

67-2010

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 31 augustus 2010,
team Ontwerp , no. 2010-39165;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Timmerfabriek" met ingang van 21 juni 2010 tot en met 2 augustus 2010 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen waarbij gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot dit plan kenbaar te maken;

dat met betrekking tot dit bestemmingsplan geen mondelinge, noch schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;

dat op grond van overwegingen zoals vermeld in het bovengenoemde voorstel van Burgemeester en Wethouders, die geacht worden van dit besluit deel uit te maken, aanleiding is gevonden om het bestemmingsplan op onderdelen ambtshalve aan te passen,

gehoord de commissie Stadsontwikkeling d.d. 14 september 2010

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan "Timmerfabriek" vast te stellen en daarbij ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de wijzigingen aan te brengen als opgenomen in bijlage 1.
2. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wro.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 21 september 2010.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsvoorstel