

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
projectbesluit ex artikel 3.10 Wro:**

Bouwblok Lindenkruis/Maagdendries

Gemeente Maastricht

- concept-ontwerp
- ontwerp
- vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d.

Kenmerk : VPA 2009.36-01
Datum laatste wijziging : 1 juni 2010

Inhoud

1 Aanleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	5
2.1 Verwijzing naar ruimtelijke onderbouwing.....	5
2.2 Aanpassingen bouwplan	5
2.3 Verantwoordingsplicht externe veiligheid.....	7
 Bijlage 1 Verbeelding projectbesluit	 8

Separate bijlagen:

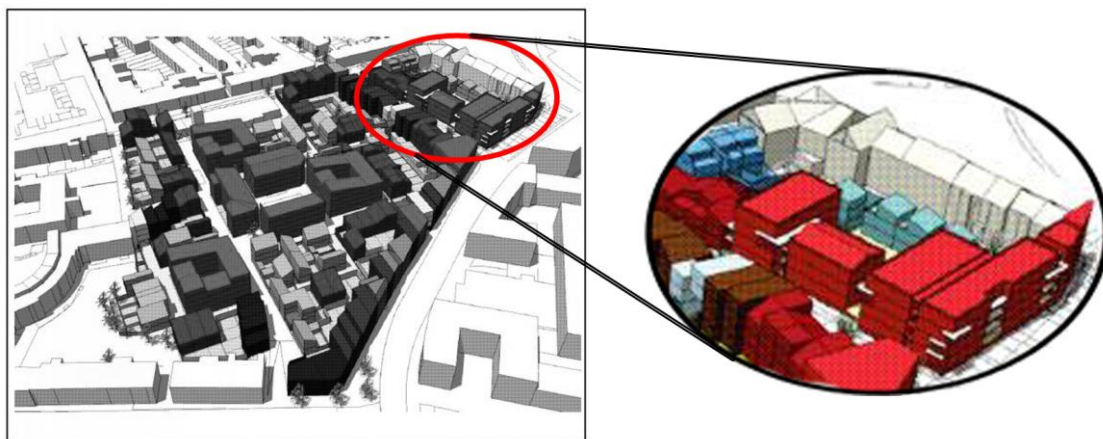
- ontwerpbestemmingsplan “Nutsbedrijven/Lindenkruis” van de gemeente Maastricht (IDN-nummer NL.IMRO.0935.bpNutsbedrijven-ow02) met bijbehorende bijlagen (waaronder de uitwerkingsMER bestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis).

1 Aanleiding

Door de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère (gemeente Maastricht, ING Real Estate en BPF Bouwinvest) wordt het voormalige terrein van de Nutsbedrijven en de Brandweer met aangrenzend Lindenkruis herontwikkeld tot een hoogwaardig woongebied aan de rand van het stadscentrum. Dit gebied maakt deel uit van de herstructureringsopgave Belvédère, waarbij in een periode van circa 15 jaar een verouderd industrieterrein wordt omgevormd tot een hoogwaardig woon- en winkelgebied.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeente Maastricht het ontwerpbestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkrus" in procedure gebracht (IDN-nummer NL.IMRO.0935.bpNutsbedrijven-ow02). Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt begrensd door de Capucijnenstraat, Frontensingel, Maagdendries en de Bogaardenstraat. Het bestemmingsplan kent de nodige flexibiliteit vanwege de stapsgewijze ontwikkeling van het gebied. Die flexibiliteit komt onder meer tot uiting in de ontheffingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de regels bij het plan. Voorbeelden daarvan zijn ontheffingen voor het toevoegen van een bouwlaag, het kunnen uitbreiden van de gebouwen, het verhogen van het bebouwingspercentage en het vergroten van de dakhelling.

De start van het project is aanstaande en het eerste blok dat zal worden ontwikkeld is het gebouw gelegen op de hoek Lindenkruis/Maagdendries, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie A2, perceel 7513 (ged.) en sectie A4, percelen 5391 (ged.), 6233 (ged.), 7155 (ged.), 7513 (ged.) en 7807 (ged.). Op het onderstaande kaartje is de situering van dit gebouw in het stedenbouwkundige plan aangegeven:



In het ontwerpbestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkrus" is dit gebouw deels bestemd tot 'Gemengd-2' (zijde Maagdendries) en deels tot 'Woongebied' (zijde Lindenkruis). Voor het gedeelte van het gebouw dat bestemd is tot 'Gemengd-2' gelden onder meer de volgende regels:

- het maximum aantal bouwlagen bedraagt vier;
- er zijn alleen gestapelde woningen toegestaan;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- er mag een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd;
- op de begane grondlaag mogen ook de functies cultuur en ontspanning, bedrijven voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten,

dienstverlening, horeca in de categorieën 1, 2, 3 en 5 en kantoorfuncties worden uitgeoefend.

Voor het gedeelte van het gebouw dat bestemd is tot 'Woongebied' gelden onder meer de volgende regels:

- het maximum aantal bouwlagen bedraagt drie;
- er zijn alleen gestapelde woningen toegestaan;
- het bouwvlak mag voor maximaal 75% worden bebouwd;
- er mag een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd;
- naast het wonen mogen ook aan huis verbonden beroepen, publiekverzorgende en ambachtelijke bedrijvigheid, kantoordoeleinden, ateliers en galeries worden gevestigd.

De belemmering bij de start van dit bouwproject is dat de bestemmingsplanprocedure onlangs is gestart en het bestemmingsplan derhalve (voorlopig) nog niet onherroepelijk is. Het risico bij deze bestemmingsplanprocedure is hierin gelegen dat eventuele zienswijzen en/of beroepschriften die niet op dit als eerste te ontwikkelen gebouw van het plan van toepassing zijn, ook de ontwikkeling van dit gebouw kunnen vertragen. Vandaar dat de gemeente Maastricht een separate procedure projectbesluit wil volgen om de risico's op vertraging van dit eerste deel van het plan te verminderen.

Deze procedure projectbesluit wordt, naast de bovenstaande reden, mede benut om twee wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan mee te nemen. Het betreft de volgende wijzigingen:

- het verhogen van het gebouw met één bouwlaag;
- het overkragen van balkons met twee meter in plaats van de rechtstreeks toelaatbare 1 meter.

De meest ingrijpende wijziging, het toevoegen van een bouwlaag, is, conform de regels bij het ontwerpbestemmingsplan, planologisch-juridisch mogelijk met gebruikmaking van een ontheffing door burgemeester en wethouders. Voor het benutten van een ontheffingsmogelijkheid dient echter eerst het bestemmingsplan in werking te zijn getreden; daar het ontwerpbestemmingsplan nog maar aan het begin van de procedure is, is deze optie voorlopig nog niet bruikbaar. Vandaar dat deze procedure projectbesluit wordt aangegrepen om deze wijziging planologisch vast te leggen. Op deze manier wordt tijdswinst geboekt, omdat na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet eerst nog een ontheffingsprocedure hoeft te worden gevolgd. Dat deze beoogde wijziging in het bouwplan via een ontheffing te realiseren is, is voor het te nemen projectbesluit niet relevant. Dat in dit kader toch hiernaar wordt verwezen is om aan te geven dat de wijziging ruimtelijk en milieuhygiënisch reeds is afgewogen bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is nader sectoraal onderzoek (akoestiek, luchtkwaliteit en externe veiligheid) niet noodzakelijk. De tweede wijziging (een grotere overkraging van de balkons) is niet opgenomen in de ontheffingsmogelijkheden. Aangezien dit slechts een beperkte afwijking van het ontwerpbestemmingsplan betreft zonder ingrijpende ruimtelijke gevolgen, wordt deze in dit projectbesluit meegenomen.

Documenten bij dit projectbesluit

In bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding opgenomen (NL.IMRO.0935.pbLindenkr-cc01) van de locatie van het projectbesluit.

Daarnaast is het volledige ontwerpbestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkruis" (IDN-nummer NL.IMRO.0935.bpNutsbedrijven-ow02), inclusief bijlagen, als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn alle afwegingen in het kader van het bouwplan voor het te herontwikkelen gebied opgenomen.

2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Verwijzing naar ruimtelijke onderbouwing

Het ontwerpbestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkruis" met het IDN-nummer NL.IMRO.0935.bpNutsbedrijven-ow02 fungeert als ruimtelijke onderbouwing voor dit projectbesluit. Hierin zijn alle relevante beleidsmatige, ruimtelijk-stedenbouwkundige en milieuhygiënische afwegingen verwoord. Verwezen wordt naar de separate bijlage.

2.2 Aanpassingen bouwplan

De twee wijzigingen aan het oorspronkelijke bouwplan worden in deze paragraaf kort toegelicht.

Wijziging 1: toevoeging van één bouwlaag

In het aangepaste bouwplan zal aan beide zijde van het bouwvlak een extra bouwlaag worden gerealiseerd. Deze mogelijkheid is opgenomen in de ontheffingsmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de zijde van het Lindenkruis wordt de bebouwing hiermee opgehoogd van drie naar vier bouwlagen; aan de zijde van de Maagdendries wordt deze verruimd van vier naar vijf bouwlagen. In de nieuwe situatie ziet de voorgevel aan de zijde van het Lindenkruis er als volgt uit (*bron: awg architecten*):



De voorgevel aan de Maagdendries zal er in de nieuwe situatie als volgt uitzien:



Deze wijziging heeft geen gevolgen voor het aantal te realiseren woningen in het hele plangebied van het (ontwerp)bestemmingsplan "Nutsbedrijven/Lindenkruis". In totaal zullen er tussen de 250 en 275 woningen worden gerealiseerd in het hele plangebied. Doordat in

dit gebouw 14 woningen meer worden gerealiseerd zullen hierdoor op andere plekken in het plangebied minder woningen worden gebouwd, om in lijn te blijven met het kader van de stedelijke woningbouwprogrammering en de uitgangspunten van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zodanig flexibel opgesteld dat binnen bepaalde kaders 'geschoven' kan worden met woningen binnen het plangebied.

Behandeling beeldkwaliteitplan in Kwaliteitsteam Belvédère

Voor dit gebied is een separaat beeldkwaliteitplan opgesteld, waaraan bouwaanvragen mede worden getoetst. Het aangepaste beeldkwaliteitplan Lindenkruis is op 27 januari en 27 april 2010 behandeld door het Kwaliteitsteam Belvédère en akkoord bevonden. Onder invloed van de markt en op basis van het programma van eisen van de woningbouwcorporatie is het plan versoerd. Het aandeel appartementen neemt toe; de bebouwing aan het Lindenkruis is in zijn geheel omgezet naar appartementen. Conform het BKP heeft het gebouw een kap gekregen waarmee een goede aansluiting op de bestaande bebouwing gerealiseerd kan worden. In de kap wordt gewoond, waardoor feitelijk een 5^e bouwlaag ontstaat. Het parkeren is niet meer opgelost in een ondergrondse garage, maar wordt half verdiept aangelegd. Gedeeltelijk onder het gebouw, en gedeeltelijk op het terrein plaats. De onderste woningen liggen daarmee 1,10 meter boven het maaiveld. Er ontstaat zo een mooie plint. Alleen de hoeken van het appartementencomplex (Lindenkrus/Maagdendries en Maagdendries/Statensingel) krijgen overhoogte ten behoeve van bijzondere functies (entree en commercieel). Ten behoeve van de woonkwaliteit van de hoekwoningen zijn daar balkons/wintertuinen en loopstroken toegevoegd. Het kwaliteitsniveau van de architectuur en materialisatie is ondanks de wijziging van het programma vastgehouden. Concluderend kan gezegd worden dat het plan ontegenzeggelijk versoerd is ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan. In zijn uitwerking kent het echter wel een aantal sterke elementen, waardoor de veranderingen stedenbouwkundig akkoord zijn:

- de overhoogte van de begane grond op de hoeken ten behoeve van commerciële functies nu (of in de toekomst);
- de plint in relatie tot de woonkwaliteit op de begane grond;
- de samenhang in architectuur en materialisering (baksteen, hardsteen en leien).

Wijziging 2: balkons met twee meter overkraging

Het betreft hier een bouwkundige aanpassing voor de balkons op de hoek van het Lindenkruis en de Maagdendries. Op de onderstaande afbeelding (*bron: asg architecten*) is de situering van deze balkons weergegeven. Ook deze wijziging is meegenomen in de behandeling in het Kwaliteitsteam Belvédère (zie onder 'wijziging 1').



Hiermee wordt de functionaliteit van een deel van de woningen die in dit gebouw worden gerealiseerd uitgebreid en optimaal benut.

2.3 Verantwoordingsplicht externe veiligheid

Ten aanzien van de externe veiligheid is sprake van een (marginale) toename van het zogenaamde groepsrisico, omdat de Statensingel wordt gebruikt voor vervoer van LPG en er ter plaatse een hogedruk gasleiding gelegen is. Door deze lichte toename van het groepsrisico dient een verantwoording plaats te vinden. De verantwoordingsplicht houdt in dat het bevoegd gezag verplicht in haar bestuurlijke afweging dient mee te nemen, naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht is reeds opgesteld en maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan Nutsbedrijven/Lindenkruis. In de verantwoordingsplicht wordt ingegaan op:

- de mogelijkheden van zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de risicobron (ontvluchting);
- de mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een incident of ramp;
- mogelijke alternatieven;
- mogelijke risicoreducerende maatregelen.

Het voornaamste aandachtspunt bij de verantwoording is dat de Regionale Brandweer destijds heeft geadviseerd om beglazing aan gebouwen zodanig uit te voeren dat scherfwerking wordt voorkomen; dit vanwege het risico van een LPG-tankauto op de Statensingel. Bij het ontwerp van dit bouwplan is de grootte van het glasoppervlak zover mogelijk beperkt als de bouwregelgeving toelaat. Bij een beperkt aantal woningen bestaat er wellicht nog enige marge, echter vanwege kostentechnische en stedenbouwkundige redenen wordt dit niet wenselijk geacht. Het toepassen van scherfwerende beglazing wordt voor dit bouwplan eveneens niet opportuun geacht, vanwege de volgende redenen:

- aan de Frontensingel is ten dele al sprake van bestaande bebouwing en bestaande functies. Het onderhavig plan voorziet in hoofdzaak in aanleg van zogenaamde 2^e lijnsbebouwing, waardoor er waarschijnlijk toch enige afscherpende werking ontstaat;
- het betreft slechts een zeer beperkte toename van het groepsrisico ten opzichte van de bestaande situatie, simpel gezegd: de kans dat een tankauto ter plaatse ontploft is al heel klein en de toename van het aantal mogelijke slachtoffers door dit bouwplan is zeer beperkt;
- de grootste risico's op een ontploffing van een tankauto bestaan bij het laden en lossen van LPG en niet bij het transport an sich. Daarnaast onderhandelt het Rijk momenteel over maatregelen die de LPG-branche zou moeten gaan treffen om het transport veiliger te maken in de toekomst;
- het toepassen van scherfwerende beglazing is daarnaast zeer kostbaar en de effectiviteit ervan staat nog sterk ter discussie. Bovendien kleven er ook technische nadelen aan de toepassing van dit glas.

De overige maatregelen, die destijds in het advies van de brandweer zijn aangegeven (bijvoorbeeld nooduitgangen en noodtrappenhuizen niet situeren aan de zijde van de risicobron) kunnen voor dit bouwplan overigens wel worden toegepast.

Bijlage 1 Verbeelding projectbesluit