

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	7

Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Europees beleid	8
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	9
2.3 Provinciaal beleid	12
2.4 Regionaal beleid	14
2.5 Gemeentelijk beleid	16

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	27
3.1 Cultuurhistorie en archeologie	27
3.2 Ruimtelijke structuur	31
3.3 Functionele structuur	34

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten	37
4.1 Water	37
4.2 Geluid	40
4.3 Bodem	41
4.4 Geurhinder	42
4.5 Externe veiligheid	42
4.6 Luchtkwaliteit	46
4.8 Lichthinder	47
4.9 Trillingshinder	47

4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	47
Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan	48
5.1 Algemeen	48
5.2 Opzet van de regels	48
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	54
Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf	55
Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf	56
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	56
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	56
8.3 Nieuwe vaststelling / uitspraak Raad van State	56
Bijlage 1 Inventarisatiekaarten	57
Bijlage 2 Reactie wettelijk vooroverleg	58
Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit inclusief zienswijzenrapportage	59
Bijlage 4 Raadsvoorstel en -besluit, inclusief uitspraak AbRvS (kenmerk 201700747/1/R1)	60

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De gemeente Maastricht is in 2010 begonnen met het actualiseren van haar bestemmingsplannenbestand. Het doel van deze actualisering is enerzijds te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente en anderzijds te voldoen aan de wettelijke verplichtingen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in dezen stelt. Met het opstellen van de bestemmingsplannen wordt aangesloten bij het, sinds enkele jaren, landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. Het doel van het op te stellen bestemmingsplan is het bieden van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in de gemeente Maastricht ligt thans de actualisering van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' voor. Dit bestemmingsplan is, evenals andere in het kader van de wettelijk verplichte actualisering op te stellen bestemmingsplannen, met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft derhalve grotendeels een consoliderend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied is in het bestemmingsplan vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen en/of waarvoor een vergunning is verleend, zijn als 'bestaande situatie' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Structuur van het bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De structuur van bestemmingsplan 'Landgoederenzone' dient conform artikel 1.2.1. van het Bro en artikel 2, lid 1 van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

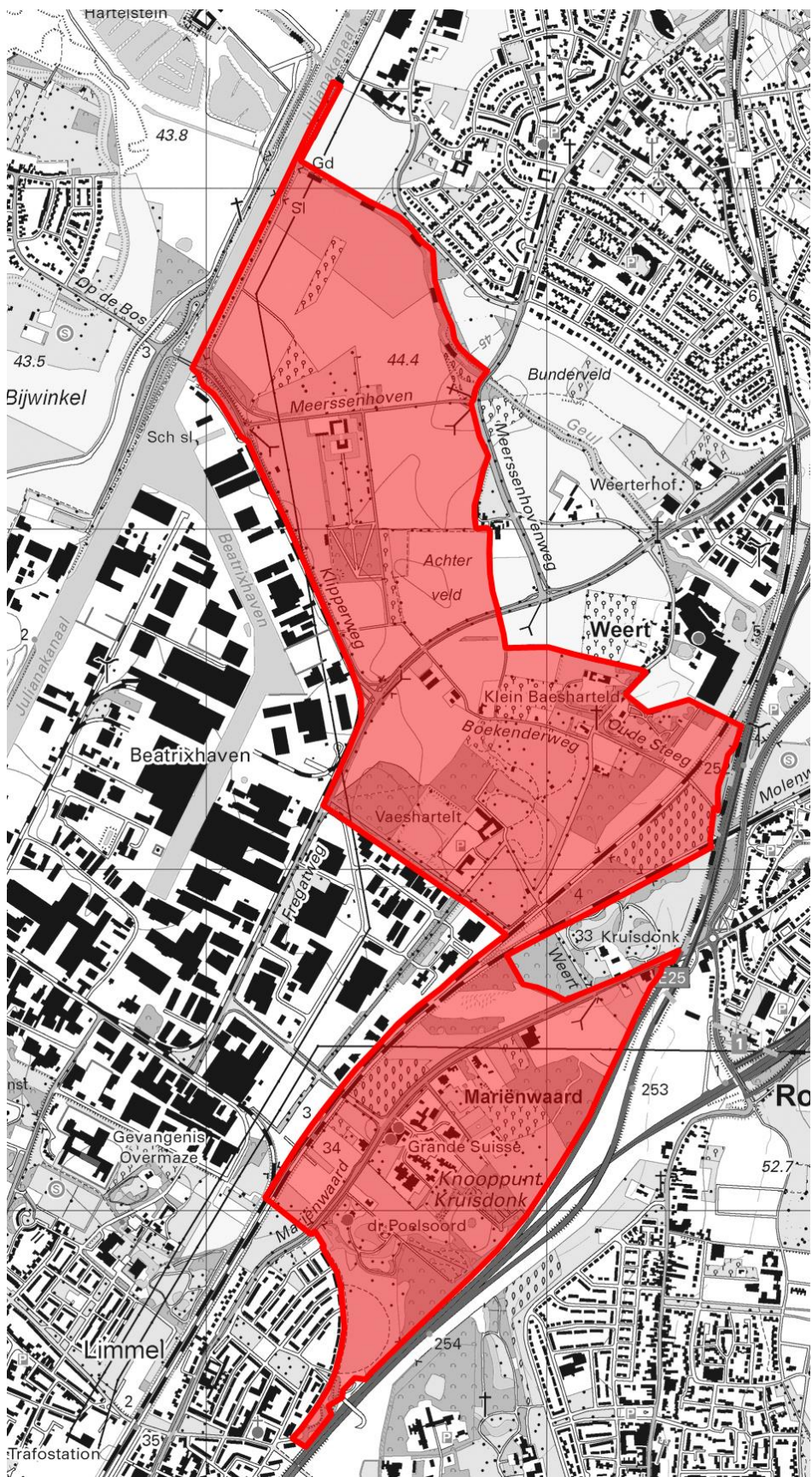
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone - (met hierachter de code van de status van het plan);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen de verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de bijbehorende regels. De verbeelding is getekend op schaal 1:2.500 en bestaat in de analoge versie uit twee deelkaarten.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied omvat de als zodanig bekend staande 'Landgoederenzone' in het noordoosten van de gemeente Maastricht. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de gemeentegrens met Meerssen. Aan zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door de autosnelweg A2 en de nieuwe inrichting ten behoeve van de Groene Loper, aan de zuidzijde door de woonbuurt Nazareth en aan de zuidwest-, west- en noordwestzijde door bedrijventerrein Beatrixhaven en het Julianakanaal.

De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande topografische kaart weergegeven:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoederenzone' komt een aantal bestemmingsplannen te vervallen. Deze vigerende plannen kennen verschillende juridische regelingen uit diverse perioden, in enkele gevallen gebaseerd op inmiddels verouderde wet- en regelgeving. Deze gebieden worden in het nieuwe plan voorzien van een moderne, uniforme juridische regeling.

In onderstaande tabel met bijbehorende overzichtskaat op de volgende pagina is aangegeven welke vigerende (facet)bestemmingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. In de tabel zijn deze plannen aangegeven met de data van vaststelling door de raad en (indien van toepassing) goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Limburg. De nummers in de tabel corresponderen met de nummering op de kaart (waarbij nummer 7 voor het gehele grondgebied van Maastricht geldt en derhalve niet is aangegeven). Het onder punt 7 vermelde facetbestemmingsplan voor Short Stay vervalt bij inwerking treden van dit bestemmingsplan eveneens voor dit gebied omdat de regeling in het plan worden geïntegreerd.

Nr.	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld raad	Goedgekeurd GS
1	Landgoederenzone	27.06.2000	17.10.2000
2	Wijzigingsplan Landgoed Mariënwaard 1	06.11.2001	29.01.2002
3	Wijzigingsplan Meerssenhoven 200	24.05.2007	13.11.2007
4	A2 Mariënwaard	14.12.2010	n.v.t.
5	Bloemenheuf	27.03.2012	n.v.t.
6	Economiegebouwen Meerssenhoven	28.02.2012	n.v.t.
7	Facetbestemmingsplan Short Stay	05.01.2016	n.v.t.

1. BP Landgoederenzone

Dit is het vigerende (consoliderend) bestemmingsplan voor de landgoederenzone. Dit plan wordt in zijn geheel vervangen door het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoederenzone'. Met uitzondering van het meest zuidwestelijk gedeelte, dat geregeld is in bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost'.

2. Wijzigingsplan Landgoed Mariënwaard

Dit is het eerste van twee wijzigingsplan dat op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' is vastgesteld. Het wijzigingsplan voorziet in de restauratie en uitbreiding van het monumentale pand 'La Grande Suisse' waarin 9 gestapelde en 22 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Dit plan wordt in zijn geheel vervangen door het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoederenzone'.

3. Wijzigingsplan Meerssenhoven 200

Dit is het tweede van twee wijzigingsplan dat op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' is vastgesteld. Het wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van de kantoorfunctie aan de bestemming 'Landgoed' in het pand Meerssenhoven 200. Dit plan wordt in zijn geheel vervangen door het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoederenzone'.

4. BP A2 Mariënwaard

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het plandeel 'A2 Mariënwaard' van het project 'A2 Passage Maastricht' door de stad Maastricht. Het plangebied van dit bestemmingsplan is zo afgebakend dat alle relevante projectonderdelen van het project 'A2 Passage Maastricht' worden vastgelegd. Het grootste gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan 'A2 Mariënwaard' wordt nu als bestaande situatie geïncorporeerd in het bestemmingsplan 'Landgoederenzone'. Enkele deelgebieden waar nog ontwikkelingen worden voorzien zijn hier buiten gehouden.

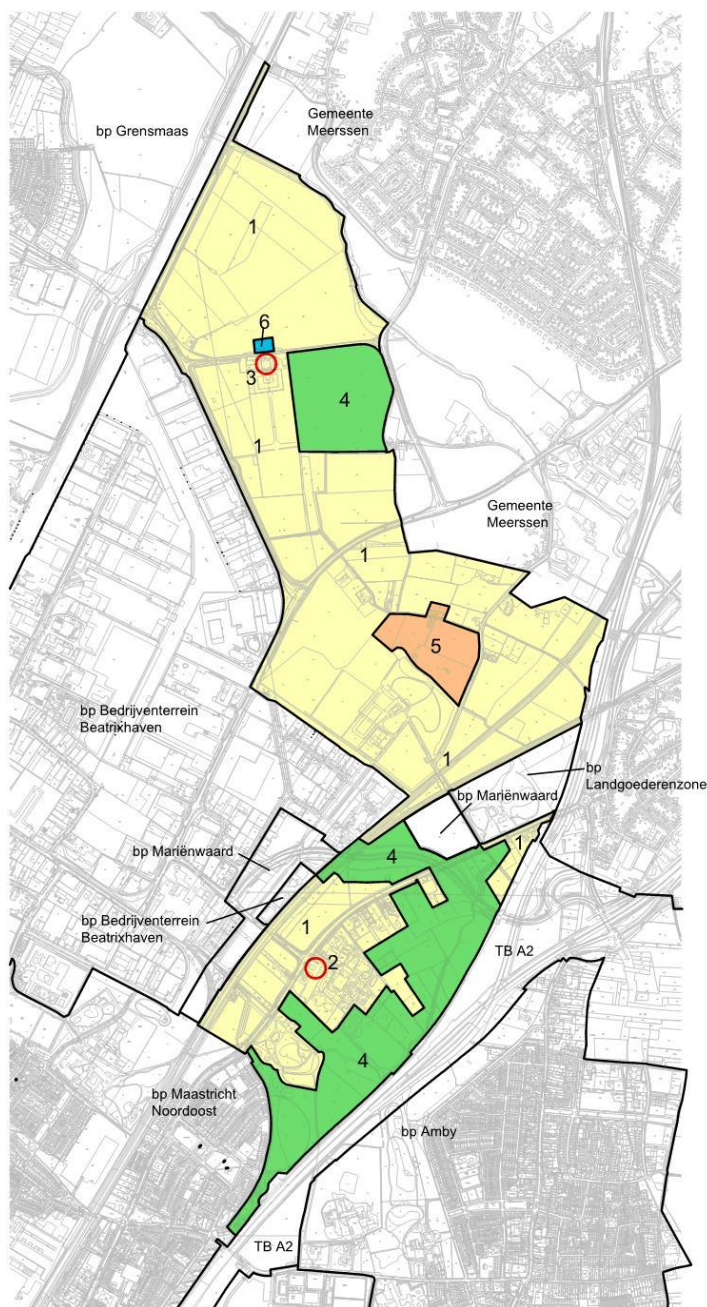
5. BP Bloemenheuf

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de oude 'Bloemenheuf', oorspronkelijk behorend tot het landgoed Vaeshartelt, te ontwikkelen tot de 'Proeftuinen van Vaeshartelt'. Dit in het kader van de uitbreiding van landgoed Vaeshartelt, dat voor een belangrijk deel gaat fungeren als proeftuin voor voedsel dat door 'stadslandbouw' wordt gekweekt. De uitbreiding van landgoed Vaeshartelt heeft tot doel een aantal oorspronkelijke functies van het landgoed terug te brengen via herstel van de oude Bloemenheuf, de oude

groentetuinen en de fruitgaarden van weleer. Het bestemmingsplan is volledig geïncorporeerd binnen het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoederenzone'.

6. BP Economiegebouwen Meerssenhoven

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de Economiegebouwen (Meerssenhoven 201 en 203), behorende bij landgoed Meerssenhoven, om te vormen tot een woning en een opleidingscentrum voor apothekers. De Economiegebouwen hadden hun agrarische functie als onderdeel van het landgoed Meerssenhoven verloren. Met de nieuwe invulling van deze gebouwen is de historische verbondenheid tussen de gebouwen en het landgoed weer in ere hersteld en is er weer een historisch, landschappelijk en stedenbouwkundig geheel ontstaan dat recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en de bijbehorende gronden van landgoed Meerssenhoven. Het bestemmingsplan is volledig geïncorporeerd binnen het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoederenzone'.



Op de nevenstaande overzichtskaart zijn, naast de genoemde vigerende plannen, ook de namen van de thans vigerende aangrenzende bestemmingsplannen aangegeven, voor zover gelegen op het grondgebied van de gemeente Maastricht.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit acht 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 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 7 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. 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 habitatrictlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. De soortenbescherming is in Nederland thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrictlijngebieden), beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

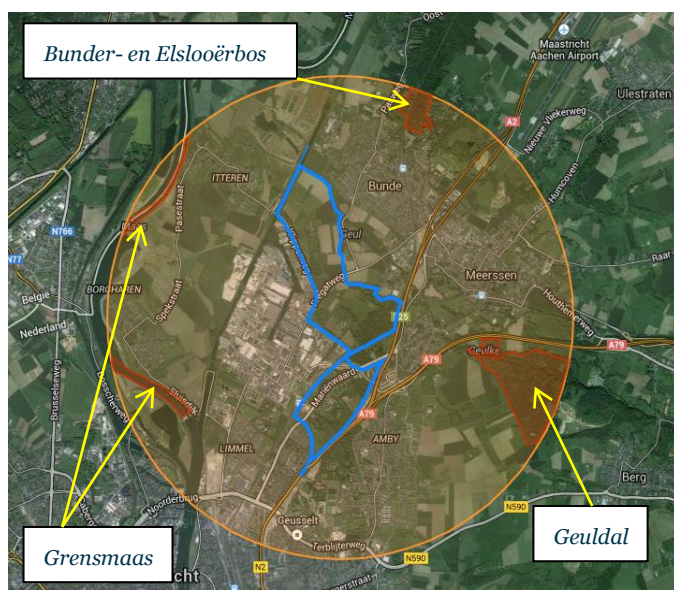
Natura 2000-gebieden

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrictlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Plangebied en omgeving

In de relatieve nabijheid van het plangebied zijn delen van drie Natura 2000-gebieden gelegen:

- het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsooërbos' is ten noorden van de kern Bunde (gemeente Meerssen) gelegen. Dit natuurgebied ligt hemelsbreed op minimaal 1.250 meter van de meest noordelijke plangrens van het voorliggende plangebied;
- ten oosten van de kern Rothem (gemeente Meerssen) en de autosnelweg A79 is het Natura 2000-gebied 'Geuldal' gelegen. Dit natuurgebied ligt hemelsbreed op een afstand van minimaal 1.100 meter van de grens van het voorliggende plangebied;
- ten westen van Itteren is het plangebied is Natura 2000-gebied 'Grensmaas' gelegen. De afstand tot de westgrens van het plangebied bedraagt hemelsbreed 1.400 meter (noordelijke arm Grensmaas ter hoogte van Itteren) respectievelijk 1.600 meter (zuidelijke arm Grensmaas ten zuiden van Borgharen).



Op de nevenstaande kaart (luchtfoto) is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan binnen de blauwe contour aangegeven. De begrenzing van de genoemde Natura2000-gebieden is rood aangeduid:

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan, waarbinnen de bestaande situatie planologisch wordt verankerd en waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden als gevolg van het bepaalde in dit bestemmingsplan. Daarbij zijn de onderscheiden Natura2000-gebieden niet alleen op een aanzienlijke afstand van het plangebied gelegen; ook is sprake van tussenliggende kernen (Bunde, Rothem respectievelijk Itteren) tussen het plangebied en de genoemde natuurgebieden. Resumerend kan worden aangegeven dat het van kracht worden van het bestemmingsplan ‘Landgoederenzone’ geen nadelige invloed heeft op de bovengenoemde Natura2000-gebieden.

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 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 behoeden 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.

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. De hoofddoelstelling 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.

<p><i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i></p>	<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.
<p><i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i></p>	<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 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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 zijn twee besluiten voorhanden:

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen:
 - project Mainportontwikkeling Rotterdam;
 - Mainport Schiphol;
 - militaire terreinen en -objecten;
 - de Wadden;
 - het IJsselmeergebied;
 - de kust (inclusief primaire kering);
 - de Rijksvaarwegen;
 - de primaire waterkeringen buiten de kust;
 - de landelijke hoofd- en spoorwegen;
 - de elektriciteitsvoorziening;
 - buisleidingen van nationaal belang;
 - de ecologische hoofdstructuur;
 - de werelderfgoederen.

Van de provincies en de 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.

Barro in relatie tot het plangebied

In het voorliggende plangebied zijn drie aspecten die in het kader van het Barro relevant:

- de vrijwaringszone van het Julianakanaal (Rijksvaarweg); de bijbehorende gebiedsaanduiding is op de verbeelding en in de regels bij dit plan opgenomen als 'vrijwaringszone - vaarweg';

- de vrijwaringszone van de autosnelwegen A2 en A79 van respectievelijk 50 (bouwverbod) en 100 meter (bouwen alleen met voorafgaande toestemming van de beheerder); de bijbehorende gebiedsaanduidingen zijn op de verbeelding en in de regels bij dit plan opgenomen als 'vrijwaringszone – weg 0-50 meter' en 'vrijwaringszone – weg 50-100 meter';
 - de vrijwaringszone van de spoorlijn Maastricht-Sittard; de bijbehorende gebiedsaanduiding is op de verbeelding en in de regels bij dit plan opgenomen als 'vrijwaringszone - spoor';
- het 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 van duurzame verstedelijking is in 2012 in het Bro opgenomen.

Bro in relatie tot het plangebied

De ladder van duurzame verstedelijking is met name aan de orde bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan.

De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.4 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd. In de gemeente Maastricht gebeurt dit via het instrument van het 'Maastrichts Erfgoed' (zie verder paragraaf 2.5 'Gemeentelijk beleid' van deze toelichting).

Verdrag van Valetta

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

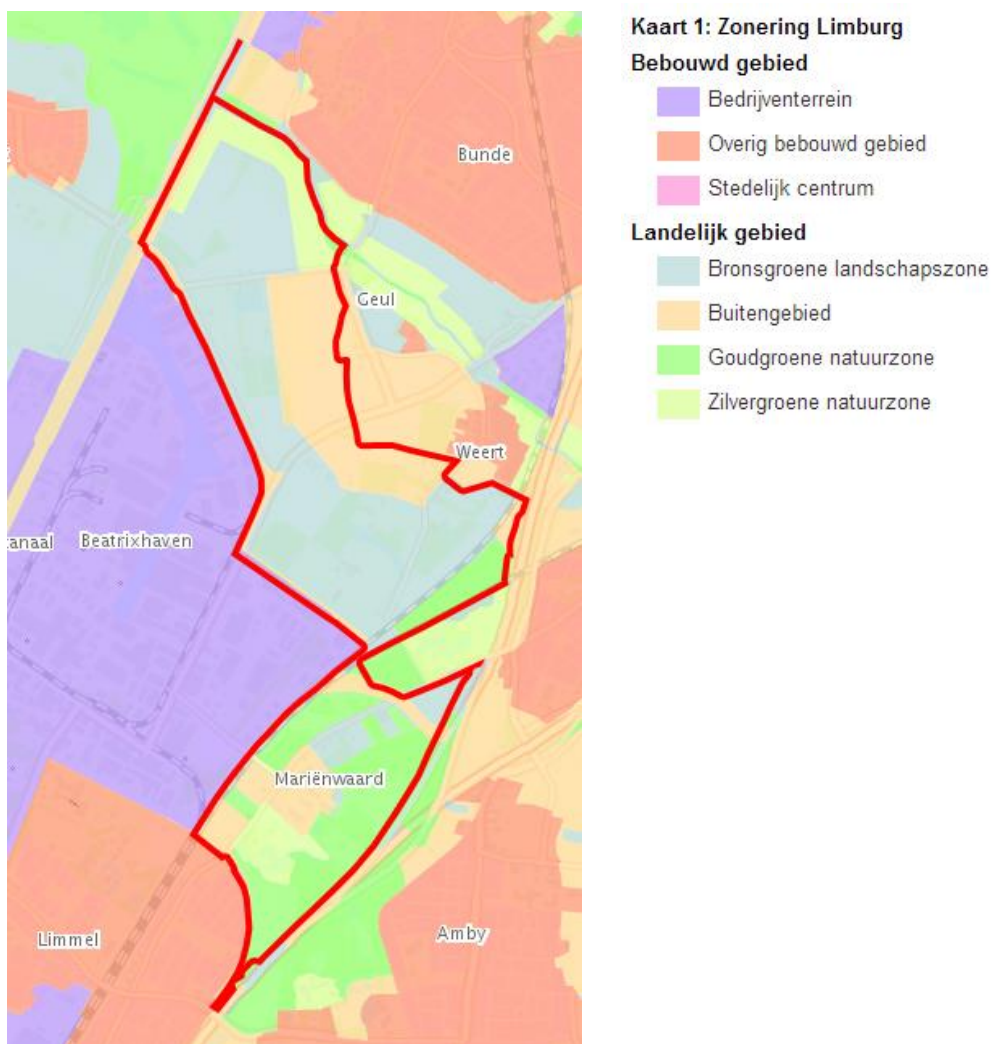
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. In de gemeente Maastricht gebeurt dit, evenals de bescherming van de cultuurhistorische waarden, via het instrument van het 'Maastrichts Erfgoed' (zie verder paragraaf 2.5 'Gemeentelijk beleid' van deze toelichting).

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, worden op 'Kaart 1 'Zonering Limburg' van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Onderstaand is voor het plangebied van dit bestemmingsplan aangegeven welke zoneringen van toepassing zijn:



Binnen het landelijk gebied worden vier zones onderscheiden met uiteenlopende opgaven en ruimte voor de ontwikkeling van natuur, water, landschap en land- en tuinbouw. Daarnaast heeft de provincie Limburg voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (zie Omgevingsverordening Limburg) en de Maasvallei extra ambities gesteld. In het navolgende zijn kort de belangrijkste ontwikkelingsrichtingen voor de genoemde zones aangegeven.

Bronsgroene landschapszone

Deze gebieden zijn veelal geconcentreerd in en rond beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg en bestaan uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies. De beken en beekdalen moeten klimaatbestendig zijn, dus toekomstige pieken en droogteperioden in de regionale waterafvoer kunnen opvangen, en invulling geven aan de Europese doelen. Ze bieden ruimte voor een duurzame ontwikkeling van grondgebonden land- en tuinbouw. Het is belangrijk de specifieke kwaliteiten van het landschap, de kernkwaliteiten, te koesteren en monumentaal erfgoed te optimaal te gebruiken.

Buitengebied

Deze gebieden bieden de meeste ruimte voor land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Goudgroene landschapszone

In deze zone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000-gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur willen we optimaliseren. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid).

Zilvergroene landschapszone

Deze zone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die vooral met middelen uit de regio moeten worden benut. Onomkeerbare ontwikkelingen moeten hier worden voorkomen.

Voor de *Maasvallei* ligt er een opgave om te anticiperen op de grotere waterafvoerpieken. In het POL2014 wordt ingezet op een regierol voor de provincie bij de aanpak van de hoogwateropgave in relatie tot ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de Maasvallei. De klimaatverandering stelt ook nieuwe eisen aan de inrichting van het regionaal watersysteem om in de toekomst tijdens perioden van droogte naast perioden met veel neerslag zorg te dragen voor een afdoende zoetwatervoorziening en het voorkomen van wateroverlast.

Omgevingsverordening Limburg (OvL) 2014

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Een deel van het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg¹. Om de kwaliteiten van het Nationaal Landschap te versterken is het essentieel dat het landelijk gebied en de omliggende stedenring vanuit een gezamenlijke inzet en visie samenwerken. Ook de ruimtelijke relaties tussen het Nationaal Landschap, het aangrenzende stedelijke gebied en het Maasdal dienen hierbij versterkt te worden. Door de aanleg van grootschalige noord-zuidgerichte infrastructuur (snelweg, spoorweg, kanaal) is de relatie tussen het Maasdal en het Zuid-Limburgse landschap voor een deel verloren gegaan. Zowel vanuit het Heuvelland als vanuit de stedelijke gebieden kan de ruimtelijke relatie met het Maasdal worden verbeterd. Het unieke karakter van het Nationaal Landschap dient hersteld, onderhouden en doorontwikkeld te worden. Daarbij ligt de focus op tien kernwaarden in het centrale deel van het gebied, ook wel het 'beschermingsgebied Nationaal Landschap' genoemd. Dit 'beschermingsgebied' is op de verbeelding en in de regels opgenomen als gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied nationaal landschap Zuid-Limburg'. Het beschermingsregime is in de Omgevingsverordening Limburg opgenomen. Het omgevingsbeleid is erop gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap te behouden,

¹ Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is één van de twintig Nationale Landschappen die in 2005 door het toenmalige ministerie van VROM zijn ingesteld vanwege hun unieke karakter. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg omvat ook de voormalige rijksbufferzones die daarmee als aparte beleidscategorie zijn vervallen.

te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het Nationaal Landschap is als gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg' opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit plan.

2.4 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas, 'Buitengewoon genieten'

Met het oog op een groenere leefomgeving werken de provincie Limburg en de gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul sinds 2008 samen aan de transformatie van de groene buffer - de Landgoederenzone - die deze gemeenten verbindt. Deze heet nu Buitengoed Geul en Maas. Buitengoed Geul & Maas als begrip voor het gebied tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul is afkomstig uit het Regiofonds Maastricht – Valkenburg aan de Geul. Vanuit dit kader zijn sinds 2008 door de gezamenlijke overheden projecten opgezet en uitgevoerd, waarbij tot op heden met name in de epicentra Maastricht en Valkenburg aan de Geul veel van de grond is gekomen. Het aandachtsveld is nu verschoven naar het tussenliggende gebied. Hier liggen diverse vraagstukken met betrekking tot het creëren van samenhang, zowel voor mens en dier, als fysiek en mentaal.

Doelstelling

De Gebiedsvisie voor Buitengoed Geul & Maas is in 2014 vastgesteld door de gemeenteraden en Gedeputeerde Staten van Limburg en omvat de integrale gebiedsvisie voor de ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas aan de Geul en de uitwerking van deze hoofdvisie in deelvisies voor de gebieden Geuldal, Maasdal en Tuinen van Maastricht. In Buitengoed Geul & Maas wordt samen met bewoners, gebruikers, ondernemers en overheid gewerkt aan behoud, beheer en (her)ontwikkeling (inclusief zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt de komende tien jaar gewerkt aan het op duurzame wijze zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed, de waarden van landschap/natuur en het watersysteem van Buitengoed Geul & Maas, zodat het gebied een plek kan veroveren in de harten van haar inwoners en gebruikers en een natuurlijke band ontstaat met de aanliggende steden.

De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas is richtinggevend voor de volgende vijf speerpunten:

- bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkluisen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
- bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;
- bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
- voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van Buitengoed Geul & Maas binnen de context van de ruimtelijke speerpunten;
- voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.

Gebiedsdiversiteit

Buitengoed Geul & Maas vormt nog geen duidelijke eenheid met een herkenbare samenhang in landschap en routestructuren. Lokaal is deze samenhang en eenheid wel aanwezig, maar wordt deze ingeperkt door de aanwezigheid van bovenregionale infrastructuur en de bebouwde omgeving. Vanuit de wens om te komen tot een samenhangend watersysteem, landschappelijk en ecologisch raamwerk en een samenhangende routestructuur en het herstel van historische relaties tussen de landgoederen onderling wordt gestreefd naar eenheid, zowel fysiek als mentaal.

Tuinen van Maastricht

In het Maasdal ligt het accent op grootschalige natuurontwikkeling en landbouw met recreatief medegebruik. Het Geuldal wordt gekenmerkt door markant reliëf. Accenten liggen hier op de bijzondere natuurwaarden en de unieke belevingswaarde van het dal.

Het voorliggende plangebied ligt deels in het deelgebied 'Tuinen van Maastricht'. De Tuinen van Maastricht liggen in een vlak gebied aan de voet van het Heuvelland en zijn gekoppeld aan de Kanjel, Gelei en Fontein & Tapgraaf. Het accent ligt hier op de bijzonder hoge dichtheid aan monumentale objecten, op de nabijheid van en de samenhang met de stad en de industrie van Maastricht en de daarbij behorende ontsluiting en voorzieningen. In deelgebied 'Tuinen van Maastricht' liggen de accenten (op basis van de bovengenoemde vijf speerpunten) als volgt:

- watersysteem: zorgdragen voor voldoende wateraanvoer vanuit de Gelei, Kanjel, Fontein & Tapgraaf, door afkoppeling van hemelwater in de wijken van Maastricht en het herstel van bron- en kwelsituaties. Ecologische kwaliteit en waterkwaliteit verbeteren en de historische samenhang tussen landgoederen en watersysteem waarborgen;
- landschappelijk en ecologisch raamwerk: behoud openheid in het landelijke gebied tussen de landgoederen en de stadsrand in samenhang met natuurontwikkeling en streekproductie, waarbij de (te herstellen) laanstructuren, parkbossen, bron- en broekbossen het raamwerk vormen.
- boedel van erfgoed: herstel en duurzaam onderhoud aan de verschillende parken en verbindende structuurlijnen is van groot belang voor het gebruik en de waardering van het gebied. De doorgaande wegen tussen Maastricht en Meerssen worden heringericht als historische ontwikkelas en verbindend element in Buitengoed Geul & Maas, zowel tussen de landgoederen onderling als tussen de landgoederen, Maastricht en Meerssen.
- economische ontwikkelingen: het accent op het ontwikkelen (nieuwe) functies in bestaand erfgoed vanuit het profiel 'levendigheid en verbreding' in wisselwerking met de stad en in aansluiting op reeds bestaande initiatieven. Oostelijk van de A2 ligt daarbij de nadruk op sport en gezondheid, terwijl westelijk van de A2 kansen liggen voor streekproductie en 'slow food'.
- ontsluiting en toegankelijkheid: verbeteren toegankelijkheid Buitengoed Geul & Maas vanuit het centrum en de wijken van Maastricht door het creëren van sociaal veilige routestructuren. Binnen de Tuinen van Maastricht vormt de Groene Loper/Beukenlaan de drager van het routenetwerk, via de nieuwe brug over de A2. Naar het noorden moet de Beukenlaan een duidelijk vervolg krijgen naar de recreatieve hoofdstructuren van Geuldal en Maasdal. Daarnaast is het voorstel de toegankelijkheid van de landgoederen te vergroten en de informatievoorziening over de landgoederen te verbeteren.

Prioritaire projecten

De prioritaire projecten die opgenomen zijn in deze visie hebben als doel op korte en middellange termijn de onderhavige integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas te concretiseren en om te zetten in (ruimtelijke) projecten en op te nemen in de uitvoeringsagenda's van de vier overheden. Het betreft de onderstaande projecten:

1. Huisstijl Buitengoed Geul & Maas (hoofdlijnen, uitstraling, uniformiteit);
2. Verbindingsas Buitengoed Geul & Maas (historische routes als basis);
3. Knooppunt Meerssen (meerjarenprogramma ontsnippering);
4. Groene verbinding Tuinen van Maastricht (groen verbinding door aansluiting op Groene Loper);
5. Realisatie schakels Buitengoed Geul & Maas (trefpunten, horeca).

Uiteraard zijn er veel meer projecten benoemd en te benoemen die voortkomen uit de structuurvisie. Deze projecten zijn echter benoemd om als prioritaire project uitgevoerd te worden. Het zijn projecten die de structuur op macroniveau moeten gaan vormen – het raamwerk/casco - en derhalve gestuurd worden door de overheid (top-down). Binnen deze totaalstructuur vallen echter ook ingrepen op mesoniveau en microniveau die voort moeten komen uit bottom-up initiatieven.

De prioritaire projecten 1, 2 en 4 hebben een relatie met het plangebied. De projecten 1 en 2 meer in algemene zin en project 4 is concreet. Daarbinnen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het herstel en verankering van objecten met hun omgeving (het gaat hierbij om de objecten (bebouwing/tuin/park) Withuishof, Kasteel Geusselt, Huis Severen, Villa Kanjel, Mariënwaard, Kasteel

- Bethlehem en Kasteel Jerusalem. Het opnemen van deze objecten in een fraaie, groene, landschappelijke, (waar mogelijk) niet versnipperde omgeving, behoort ook hier tot de opgave.
- de verbinding wordt doorgezet in de zone Kanjel-Hoeve Rome-Overmaze richting de Waterzuiveringsinstallatie in de Beatrixhaven;
 - waar nodig wordt bebouwing geamoveerd;
 - de prachtige, historische Beukenlaan langs de route Buitenplaats Vaeshartelt - Kasteel Bethlehem maakt (deels) onderdeel van deze Groene Verbinding.

Er zijn in het kader van deze gebiedsvisie nog geen concrete ontwikkelingen specifiek bestemd. Indien mogelijk worden deze binnen de toegekende bestemmingen gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is worden separate ruimtelijke procedures gevolgd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen.

Uit de omgevingsanalyse die ten behoeve van deze Stadsvisie is uitgevoerd, blijkt dat de ontwikkelingsgeschiedenis van Maastricht een unieke en sterke stad heeft voortgebracht. Een bont geheel van historische, economische en demografische ontwikkelingen als een samenhangend 'mozaïek'. Een stad die verkeerde ruimtelijke ontwikkelingen bespaard is gebleven. Veel oude gebouwen zijn in het historisch centrum bewaard met als kalme open ruimte de rivier de Maas. De economische opbloei heeft een stad opgeleverd die rijk is aan moderne gebouwen en bruggen, goed ingerichte en onderhouden buitenruimten, kunst en cultuur en uitgaansmogelijkheden. Maastricht is schoon, heel en behoorlijk veilig. Het kernwinkelgebied heeft allure, de voorzieningen voor miljoenen bezoekers en congresgangers zijn van hoog niveau. De stad beschikt over uitgebreide onderwijsmogelijkheden en kenniscentra. De omwenteling naar een kennis- en diensteneconomie is volop bezig. De stad is standvastig en flexibel, het hart blijft en de buitenkant verandert en past zich aan. Maastricht heeft een groot opnemend vermogen ontwikkeld. Dat uit zich in de acceptatie van nieuwe bewoners, de duizenden studenten en de miljoenen bezoekers die naar Maastricht komen. Ook het (ver)bindend vermogen van de stad is sterk ontwikkeld. Dat is te herleiden uit de stevige verenigingsstructuren, de vele PPS-constructies die zijn ontstaan vanuit een betrouwbare en consistente bestuurscultuur en aan de vele Maastrichtenaren die trots zijn op hun stad en er vaak op latere leeftijd weer naar terugkeren. Deze vermogens leiden tot een tolerante en een talentrijke leefomgeving.

Daartegenover staat dat juist de zeer sterke stadscultuur soms beperkend werkt voor andersdenkenden en de tolerantie het karakter heeft van een zekere braafheid. De binding is te weinig naar buiten gericht. Er wordt te weinig actief op (Eu-)regionale schaal samengewerkt. Maastricht raakt op drie terreinen bekneld. De omgevingsanalyse laat zien dat de sociale samenstelling van de bevolking tot een beknutting van de ontwikkelingsmogelijkheden kan leiden. Vergrijzing en ontgroening leiden tot afname van het sociaal-economische aanpassingsvermogen van de stad. Het vrij lage beschikbare opleidingsniveau vraagt om instroom van nieuwe, jonge, hoog opgeleide en ambitieuze talenten die hun bijdrage aan de stad leveren. Daarnaast werken de harde fysieke grenzen van het dal en de nationale grenzen belemmerend. Er is vraag naar vele soorten woningen en de burgers stellen steeds hogere eisen aan leefbaarheid en veiligheid. Tenslotte leidt op economisch terrein beknelling van het innovatief vermogen en het gebrek aan ondernemerschap tot een mogelijke achilleshiel voor economische versterking van de stad. In de Stadsvisie zijn twaalf speerpunten benoemd aan de hand waarvan de stad zich verder zal moeten ontwikkelen. Deze zijn onderverdeeld in vijf categorieën van speerpunten:

Economische speerpunten:

1. Realisatie en behoud van een brede economische structuur
2. Behoud van een sterk imago
3. Versterking van de economische infrastructurele voorzieningen

Sociale speerpunten:

4. Naar een vitale sociaal-economische structuur
5. Behoud en versterking van de sociale samenhang en participatie
6. Dienstverlening en zorg op maat

Fysieke speerpunten:

7. Versterking en behoud van leefbare buurten
8. Versterking en behoud van de stedelijke fysieke kwaliteit
9. Verbetering milieukwaliteit van de stad

Regionaal speerpunt:

10. Versterking van de regionale samenwerking

Speerpunten uit de stadsdebatten:

11. De reputatie van de stad Maastricht
12. De geschiedenis van Maastricht

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 (*inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 gestegen van 117.998 per 1 januari 2008 tot 121.906 op 1 mei 2014 (red.)*).
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. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeeroelie. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kennis-economie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

Relatie tot plangebied

Een consoliderend bestemmingsplan zoals het voorliggende plan speelt een rol als het gaat om het behoud van de fysieke kwaliteit van de stad (speerpunt 8). In het bestemmingsplan worden bouw- en gebruiksmogelijkheden vastgelegd, worden conflicterende functies ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk beschermd en wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente zoveel mogelijk vertaald. Het bestemmingsplan draagt op deze integrale wijze bij aan het behoud van de fysieke kwaliteit van de stad.

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 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 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 voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Relatie tot plangebied

In de Structuurvisie is aangegeven dat Maastricht in de directe omgeving omringd wordt door een aantal buitengebieden met hoge landschappelijke en ecologische waarden: St. Pietersberg/Jekerdal/Cannerberg in het zuiden, Rivierpark Maasvallei in het noorden en het Terraspark als uitloper van het Heuvelland in het oosten. Deze gebieden staan met elkaar in verbinding via drie groene zones, namelijk de Landgoederenzone, Dousberg/Zouwdal en Grensgebied Maastricht-Eijsden. Ze vormen samen een groene ring rondom de stad. Dit landschappelijk raamwerk is niet alleen belangrijk als recreatief ontmoetingsgebied, het vergroot ook de toeristische attractiviteit van Maastricht. Maastricht wil de groene ring rondom de stad verder versterken en compleet maken, met ontwikkelingen die passen bij de eigen karakteristiek van deze gebieden. Doel is om deze natuurlijke gordel verder uit te bouwen als de recreatieve uitloopgebieden van de stad. Voor wat betreft de Landgoederenzone wordt het versterken en ontwikkelen van de Landgoederenzone als tuin van 'voor de gasten' (cultuur, rust, wellness, recreatie, culinair) als een van de prioriteiten gezien.

Om de unieke groene ligging meer te betrekken bij het woonklimaat, wil Maastricht het landschap meer de stad in trekken. Aan de oostzijde van de stad zorgt de Groene Loper voor een verbinding met de Geusselt en Landgoederenzone. De parkgebieden zijn nieuwe plekken voor ontmoeting en beweging, die bijdragen aan het versterken van de sociale cohesie en de gezondheid.

Het voorliggende nieuwe bestemmingsplan voor de Landgoederenzone is consoliderend van karakter. De bestaande functies zijn, mits legaal, vastgelegd en juridisch geregeld. Daarnaast is een aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen (bijvoorbeeld de toelaatbaarheid van functies via binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en/of wijzigingsbevoegdheden), om een zekere mate van dynamiek te faciliteren.

2.5.2 Sectoraal gemeentelijk beleid en 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:

- gebiedsgericht 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 belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;

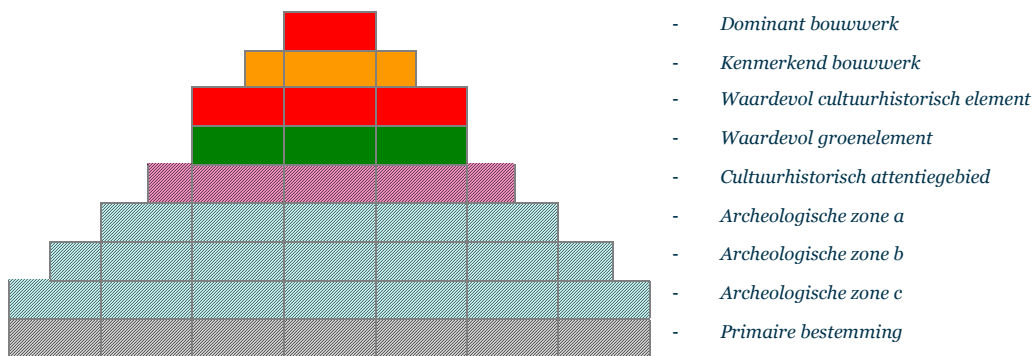
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkkerrein).

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’ 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. Één 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 zijn opgenomen:



De te beschermen cultuurhistorische en archeologische waarden zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming. In paragraaf 3.1 van deze toelichting is aangegeven hoe het Maastrichts Erfgoed inhoudelijk is uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Nota ‘Nieuw beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers’

In het “Nieuw beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers” (vastgesteld door het College van B&W d.d. 07.07.2015) is aangeduid hoe het nieuw beleidsinstrumentarium inzake deze materie uitziet. Specifiek ten behoeve van de hierin aangegeven generieke toets en de bouw- en woontechnische toets zijn uitvoeringsregels opgesteld welke als leidraad zullen dienen voor de samenstelling van een facetbestemmingsplan over dit

onderwerp. De in de beleidsnota opgenomen regels geven derhalve nadere uitwerking aan hetgeen in het nieuwe beleid opgenomen is.

Het nieuwe beleid komt erop neer dat de bestaande hospitaregeling blijft. Als de eigenaar van een woning zelf in de woning woont en voor minimaal 50% eigenaar is, blijft het rechtstreeks toegestaan om maximaal twee kamers te verhuren. In alle andere gevallen is splitsen (van één zelfstandige woning twee of meerdere zelfstandige woningen maken of van kamerverhuur naar één of meerdere woningen overgaan) of omzetten van woningen (van zelfstandige woning naar kamerverhuur) alleen mogelijk als wordt voldaan aan alle voorwaarden die eenduidig zijn te interpreteren en uit te leggen. De vier belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het oude beleid zijn:

- geen onderscheid meer in buurten;
- woningen die in bestaande toestand kleiner zijn dan 110 m² gebruiksoppervlak mogen niet worden gesplitst; dit ter bescherming van kleinere woningen die veel gevraagd zijn;
- het afschaffen van de vierkante meter norm van 20 m² voor een kamer en 50 m² voor een appartement;
- de eis van een stalling voor fietsen en bergingsruimte voor huishoudelijk afval.

Deze objectieve eisen gelden overal en hebben de vorm van een generieke toets en een bouw- en woontechnische toets. De nieuwe eisen worden vastgelegd in één facetbestemmingsplan. Deze regeling is tevens opgenomen in de regels bij dit bestemmingsplan.

Horecanota Maastricht 2016-2019

De raad heeft d.d. 31.05.2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht voor de komende vier jaar heeft als motto kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing, omdat steeds meer mensen steden als Maastricht bezoeken. De Horecanota 2008 is geëvalueerd in 2012. Daaruit kwam naar voren dat het bestaande beleid een goed instrument is geweest. De positie van de horeca in Maastricht is onveranderd hoog gebleven ten opzichte van regio en Nederland als geheel. Toch heeft dat beleid niet geleid tot veel nieuwe kwalitatief sterke horeca-initiatieven. De wens tot actualisatie is dan ook duidelijk, ook vanwege nieuwe ontwikkelingen van winkelondersteunende horeca en detailhandel in horecagelegenheden. De nieuwe horecanota 2016-2019 heeft als motto “Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing” en is terughoudend als het gaat om meer van het zelfde maar geeft mogelijkheden voor meer vernieuwende concepten.

Samengevat moet het nieuwe horecabeleid er toe bijdragen dat:

- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen bij het imago van de stad die Maastricht wil zijn en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- er een spannender aanbod voor jongeren en studenten komt;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief mede voorziet in de behoefte van de doelgroepen uit de economische visie;
- er in de horeca zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft;
- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu, o.a. door informatieverstrekking, overleg, bemiddeling en, als sluitstuk, een goede handhaving;

Het onderhavige plan voorziet niet in nieuwe horecavoorzieningen. Bestaande voorzieningen (reguliere horecafuncties en ondergeschikte horecafuncties) zijn bestemd conform huidig en vergund gebruik. Voor oprichten van nieuwe ondergeschikte horeca is in de regels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Hotelbeleid 2015-2018

Op 27.01.2015 heeft de raad het Hotelbeleid 2015-2018 vastgesteld. Deze aanpassing van het Hotelbeleid is doorgevoerd naar aanleiding van een evaluatie van het vigerende hotelbeleid. Uit de evaluatie van het huidige hotelbeleid is gebleken dat de tempering van de groei van het aanbod een positieve werking gehad heeft op de ontwikkeling van de marktverhoudingen in Maastricht. Tegelijkertijd is de planvoorraad net als in 2009 aanzienlijk groter dan de marktruimte. In het Hotelbeleid 2015-2018 wordt aangegeven dat het huidige hotelbeleid wordt voortgezet, waarbij de volgende knelpunten worden veracht dan wel opgeheven:

- vereenvoudiging van de haalbaarheidsstudie;

- schrappen haalbaarheidsstudie kleine hotels tot 8 kamers vanwege buitenproportionele kosten en daarmee aan te sluiten op de landelijke Beleidsnotitie bed & breakfast;

Resumerend betekent dit ten opzichte van het bestaande hotelbeleid:

- de regeling in bestemmingsplannen voor guesthouses (1 of 2 kamers bij de hoofdbewoner) hoeft niet te worden aangepast;
- overige initiatieven tot 8 kamers, waarbij geen woningen mogen verdwijnen, worden getoetst aan de gebruikelijke planologische criteria, maar een haalbaarheidsstudie is niet nodig;
- vanaf 8 kamers is naast de gebruikelijke toetsingscriteria een haalbaarheidsstudie vereist.

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 hieraan 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. 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. 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 bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer Maastricht-Oost (2014)

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere

belangen spelen. In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

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 geluidbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidbeleid in een nieuwe nota te verwoorden.

Er is nieuw geluidbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidniveaus 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.

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.

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 met 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. Bij conserverende bestemmingsplannen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot externe veiligheid in dit plan zijn verwoord in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 22 juli 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders het Luchtkwaliteitplan Maastricht vastgesteld. Dit is gemeentelijk locatiebeleid dat aan de hand van het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld. Daar waar de wetgeving zich richt op locaties gelegen binnen vastgestelde afstanden van een rijksweg of een provinciale weg, richt het locatiebeleid luchtkwaliteit zich op een groter aandachtsgebied. Het locatiebeleid betreft ook locaties langs gemeentelijke wegen waarop een vergelijkbare bijdrage aan de verontreiniging ten gevolge van het verkeer te verwachten is als op de genoemde locaties langs rijks- en provinciale wegen. Bij de toetsing van plannen aan het locatiebeleid is niet alleen het wel of niet overschrijden van jaargemiddelde grenswaarden van belang, maar ook het regelmatige optreden van kortstondige pieken in concentraties waaraan mensen worden blootgesteld kunnen leiden tot schadelijke gevolgen voor de gezondheid. Daarnaast wordt in het kader van het locatiebeleid bij iedere ontwikkeling een afweging gemaakt of de te realiseren bestemming als gevoelig of extra gevoelig voor concentraties van verontreiniging in de buitenlucht is aan te merken. Uit het stroomschema behorende bij het locatiebeleid kan dus blijken dat er op een bepaalde locatie niet gebouwd mag worden op basis van luchtkwaliteit. Hiermee scheidt het nu voorliggende locatiebeleid luchtkwaliteit, naast de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen, een kader om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te maken op basis van de aanwezige luchtkwaliteit in stedelijk gebied.

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. bedrijfsterreinen (B1 t/m B4);
- d. buitengebieden (G1 t/m G4);
- e. bijzondere bebouwing (T1 t/m T4).

Het onderhavige plangebied valt in de categorie 'Buitengebieden'. Binnen dit plangebied worden solitaire masten in landschappelijk opzicht onder voorwaarden toelaatbaar geacht. In de juridische regeling van het bestemmingsplan is de oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een algemene afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het College van B&W ten behoeve van het bouwen van nieuwe masten. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van deze strekking wordt steeds een afweging gemaakt op basis van de UMTS Nota 2009.

Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)

Het doel van het beleidsplan verkeersveiligheid wordt hierom als volgt geformuleerd: "In aansluiting op het raamplan mobiliteitsbeheersing - en in samenhang met de diverse uitgewerkte deelplannen op het terrein van verkeer en vervoer - een samenhangend beleid met betrekking tot de verkeersveiligheid vormgeven en uitvoeren, dat ertoe leidt dat de verkeersonveiligheid wordt teruggedrongen". In concreto sluit Maastricht zich aan bij de landelijke doel- en taakstellingen met betrekking tot de verbetering van de verkeersveiligheid. Ondanks dat het Beleidsplan Verkeersveiligheid van oudere datum is, is hierin de vigerende wegcategorisering opgenomen van het Maastrichtse wegennet. Deze categorisering is vervolgens integraal overgenomen in de Nota Duurzaam Veilig uit 2000. In het kader van het startprogramma "Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000" is de afgelopen jaren gewerkt aan een meer eenduidige vormgeving van het wegennet in Nederland, teneinde de noodzakelijke duidelijkheid te verkrijgen. Meer duidelijkheid en herkenbaarheid leidt tot minder verkeersonveilige situaties. Hiertoe zijn alle wegen ingedeeld in categorieën. Hierbij gaat het in eerste instantie om een onderscheid tussen twee hoofdcategorieën: verkeersruimte en verblijfsruimte. In een verblijfsruimte is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en vice versa. Verkeersaders hebben een functie om (verblijfs)ruimten te ontsluiten of vormen verbindingen tussen gebieden. Op dergelijke wegen overheerst de verkeersfunctie. Voor de gebieden binnen en buiten de bebouwde kom van Maastricht is de volgende wegcategorisering van toepassing:

Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
- Stroomweg	- Stroomweg
- Hoofdontsluitingsweg of Ontsluitingsweg	- Ontsluitingsweg
- Erftoegangsweg/Erf	- Erftoegangsweg/Erf

De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

- herkenbaarheid netwerk en wegtypen;
- maaswijdte netwerk;
- huidige inrichting, functie en gebruik.

Onderdeel van de categorisering is voorts het beleid met betrekking tot de maximum rijsnelheden. Voor de wegen binnen de bebouwde kom geldt in beginsel een differentiatie tussen 30 km/u, 50 km/u en 70 km/u. Binnen de bebouwde kom geldt voor de categorieën stroomwegen en (hoofd)ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van 50 of 70 km/u. Buiten de bebouwde kom bestaat in beginsel een differentiatie tussen 120 km/u, 100 km/u en 80 km/u. In het kader van het “Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000” komt buiten de bebouwde kom nog de mogelijkheid om 60 km/u in te stellen in verblijfsgebieden. Buiten de bebouwde kom geldt dan voor de categorieën stroomwegen en ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van resp. 100/120 en 80 km/u.

Het onderhavige plangebied wordt doorsneden door één stroomweg (de nieuwe afslag van de A2) en vier hoofdontsluitingswegen: de Meerssenerweg-Mariënwaard, de Limmelderweg, de Fregatweg en de Klipperweg. De genoemde stroomweg en de vier ontsluitingswegen zijn door middel van de bestemming ‘Verkeer’ vastgelegd; voor deze wegen geldt namelijk dat de (doorgaande) ontsluitingsfunctie de meest belangrijke is. Daarnaast hebben de wegen Weert, Boekenderweg en Meerssenhoven een doorgaande functie op een lager schaalniveau; deze wegen zijn niet als zodanig gecategoriseerd in het Beleidsplan Verkeersveiligheid maar zijn wel tot ‘Verkeer’ bestemd (mede conform de bestemming in het vigerende bestemmingsplan). De overige wegen in het plangebied zijn óf wel tot ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ bestemd (indien de verblijfsfunctie prevaleert) óf wel binnen een andere bestemming geregeld (indien de weg een beperkte verkeersfunctie heeft).

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

In 2007 heeft de gemeente Maastricht haar uitgangspunten op het gebied van parkeren opgenomen in het ‘Beleidsplan parkeren’. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht. In het parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen opgenomen. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds juli 2017. Bij (ver)bouwplannen zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. Waar bestemmings- en/of functieveranderingen mogelijk zijn wordt in de regels verwezen naar de normering, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Fietsplan Maastricht (2009)

Maastricht is een compacte stad, heeft een hoge mate van stedelijkheid, verscheidene voorzieningen die een fietsaantrekkende werking hebben en een omvangrijk potentieel aan fietsers. De gemeente ziet volop kansen om het fietsgebruik in de gemeente de komende jaren te vergroten. Kansen, die alleen benut kunnen worden als voldaan wordt aan een verbetering van de veiligheid voor fietsers en een comfortabel, aantrekkelijk, samenhangend en direct netwerk wordt gerealiseerd. Het Bestuursakkoord geeft invulling aan de ambitie voor het langzaam verkeer in de stad: “ruim baan te maken voor wandelaar, jogger, skater en fietser.” Dus meer veilige wandel- en fietspaden met een logische routing. Parkeren en verkeersveiligheid spelen een essentiële rol in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren. Ook andere beleidsnota’s gaan in op het fietsgebruik in de stad, zoals de Structuur- en Mobiliteitsbeeld, het Luchtkwaliteitplan en het Nota lokaal gezondheidsbeleid.

Om het fietsgebruik te bevorderen en knelpunten te slechten is het Fietsplan Maastricht opgesteld. In het plan worden de knelpunten geanalyseerd in het fietsnetwerk en zijn in de uitvoeringsparagraaf maatregelen opgenomen voor de korte, middellange en lange termijn. Grotere projecten, zoals de A2-ondertunneling, zorgen voor het opheffen van belangrijke barrières in het fietsnetwerk. Er wordt daarnaast ook een groot aantal andere maatregelen voorgesteld die hoofdzakelijk bestaan uit het verbeteren van de veiligheid (ontvlechten van verkeersstromen door o.a. gescheiden fietspaden), het inkorten van fietsroutes naar het centrum, het verbeteren van de kwaliteit van fietspaden en het versterken van fietsroutes door kleine aanpassingen ten aanzien van de begaanbaarheid en het comfort. Vele van deze maatregelen kunnen al worden gerealiseerd binnen de bestaande juridische regeling van de verkeersbestemming. Dat zal in het nieuwe bestemmingsplan niet anders zijn.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

3.1.1 Cultuurhistorie

De Landgoederenzone strekte zich oorspronkelijk uit over diverse gemeentes, waarvan een aantal inmiddels geheel of gedeeltelijk door Maastricht zijn geannexeerd. Het gebied dankt zijn naam aan de vele landgoederen die hier te vinden zijn. De landgoederen bestaan uit belangrijke huizen, omgeven door een goed, dat in gebruik is als tuin, park, bos of bouwland. Binnen het voorliggende plangebied zijn zes landgoederen gelegen, die met betrekking tot cultuurhistorie als zeer waardevol moet worden beschouwd. Het betreft de landgoederen Meerssenhoven, Vaeshartelt, Klein Vaeshartelt, Zonnevang, Villa Kanjel (annex Petite Suisse) en La Grande Suisse. Deze landgoederen bezitten niet alleen individueel, maar ook in hun samenhang een bijzonder grote cultuurhistorische waarde. In het plangebied ligt (gedeeltelijk) de Meerssenerweg. Deze route heeft zowel historisch ruimtelijke, cultuurhistorische en situationele waarde. De ouderdom van het traject verleent de route tevens zeldzaamheidswaarde. In de buurt van Villa Kanjel aan de Meerssenerweg/Mariënwaard zijn resten aangetroffen van de Romeinse weg van Maastricht naar Heerlen en daarna verder naar Keulen. De weg werd ook wel Via Belgica genoemd. De weg zelf is door de gemeente niet aangewezen als cultuurhistorisch element, maar moet wel worden beschouwd als archeologisch en ruimtelijk aandachtspunt.

Maastrichts Erfgoed

Binnen het plangebied is een aantal cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren gelegen die vallen onder de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed. Deze zijn via de juridische regeling van het bestemmingsplan van een beschermingsregime voorzien. De waardering van deze objecten en structuren is vastgelegd in de rapportage 'bestemmingsplan Landgoederenzone, Ruimtelijke karakteristiek en inventarisatie', die als bijlage 2 bij de regels bij dit plan is opgenomen. In genoemde rapportage zijn de volgende objecten en structuren, die alle gemeentelijke monumenten zijn, als zodanig aangeduid:

Dominante en kenmerkende bouwwerken:

- panden Weert 12, 14, 16 en 17 (hoek Boekenderweg);

Waardevolle cultuurhistorische elementen:

- wegkruis kruising Meerssenhoven;
- gevelsteen Mariënwaard 42;
- kerkhofmuur Mariënwaard achter 61;
- wegkruis nabij Mariënwaard 63;
- pijlers en hekwerk tegenover Mariënwaard 61;
- boogbruggetje achterterrein Meerssenerweg bij 1;
- hekpijlers en hekwerken nabij Weert 12;
- gietijzeren veldkruis, Weert tegenover 17;

Waardevolle groenelementen:

- meidoornhaag Kruisdonk naast 63;
- lindebomen bij wegkruis Meerssenhoven;
- restanten baroktuin Mariënwaard 61;
- lindebomen bij veldkruis Mariënwaard 63;
- beukenlaan achterterrein Dr. Poelsoord, Meerssenerweg nabij 1;
- bomenrij langs de Weert
- meidoornhagen langs de Weert;
- waternetwerk rondom Landgoederenzone

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn de volgende Rijksmonumenten gelegen. Deze zijn op de verbeelding en in de regels middels een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' weergegeven. De aanduiding is puur informatief van karakter; de juridische bescherming is geregeld via de Monumentenwet.

Landgoed Groot Vaeshartelt

Landgoed Vaeshartelt is een Rijksbeschermd historische buitenplaats, een monumentaal landgoed van 22 hectare met een kasteel, boerderij en poortwachtershuis gelegen in een Engels landschapspark met een indrukwekkende verzameling bomen en diverse parkelementen. Met een Geheime Tuin, een uniek Sterrenbos en een 6 ha grote proeftuin met daarin 200 hoogstambomen met 80 verschillende soorten oude fruitrassen, klein fruitgaarden met diverse soorten bessen, bramen en frambozen en leifruit waaronder perziken en abrikozen en een groentetuin. Een groene omgeving die biologisch wordt beheerd en waar zoveel mogelijk in de eigen behoeften wordt voorzien. Sinds 1381 was het een versterkte boerenhofstede. In 1739 werd de huidige oostvleugel gebouwd. In dat jaar werden ook de grachten gedempt. In 1805 volgde de bouw van de noordvleugel en in 1841 de grote zaal. Het buitenverblijf was toen eigendom van Willem II. In 1851 kwam het in handen van de fabrikant Petrus Regout. Het landgoed werd in de vorige eeuw aangetast door de aanleg van de Beatrixhaven. Tegenwoordig zijn op het terrein een opleidingsinstituut en conferentieoord gevestigd. Vaeshartelt is een beschermd 'historische buitenplaats' in het monumentenregister. Zowel het landhuis, de dienstwoningen als het landschapspark zijn Rijksmonument.



Kasteel Vaeshartelt



Villa Kanjel

Landgoed Villa Kanjel (Petite Suisse)

De Villa Kanjel (Petite Suisse) werd 1880 gebouwd in opdracht van de familie Regout. Het omgevende park sloot aan op de nabijgelegen landgoederen die eveneens bezit van deze familie waren. De tuinen van het landgoed werden in Engelse landschapsstijl aangelegd en zijn in de huidige situatie nog in grote mate gelijk aan de oorspronkelijke situatie. Zowel het landhuis, het koetshuis als de parkaanleg zijn Rijksmonument.

Landgoed La Grande Suisse (vml. Mariënwaard)

Mariënwaard stamt uit de 18^{de} eeuw, en heette oorspronkelijk landgoed "De Kanjel". Het landhuis werd in 1733 gebouwd. In de 19^{de} eeuw kwam het landgoed in handen van de familie Regout. Het huis werd door hen verbouwd en "La Grande Suisse" genoemd. Tegenwoordig is het landhuis opgesplitst in kantoorruimten. Landgoed Mariënwaard had oorspronkelijk een Frans-Classicistische tuin. De noordelijke helft van de tuin is inmiddels volgebouwd. Het meest zuidelijke deel bestaat nog wel, maar niet in zijn oorspronkelijke vorm. De enige restanten van de oorspronkelijke Frans-Classicistische tuin zijn de twee vijvers en twee tuinhuisjes die dateren uit 1736. Zowel het landhuis als de parkaanleg zijn Rijksmonument.

Landgoed Zonnevang

Dit monument betreft een landhuis in eclectische stijl, waarachter dienstgebouwen zijn gesitueerd. Het geheel is gesitueerd op een perceel, waarop de restanten van een parkachtige tuinaanleg. Aan de straatzijde bevinden

zich twee stel hekpijlers, waartussen smeedijzeren hekwerken. Het landhuis is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de bouwstijl, de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk, het materiaalgebruik en de ornamentiek.

Landgoed Meerssenhoven

De historische buitenplaats Meerssenhoven wordt in 1345 voor het eerst als zetel van de heerlijkheid 'Mertzena' werd vermeld. Het is een in structuur en deels in detail gaaf bewaarde buitenplaats met hoofdgebouw, historische tuin- en parkaanleg, toegangsbrug met keermuren tussen het voor- en nederhof, koetshuis, bouwhuis, poortgebouw, toegangsbrug tot de nederhof, tuinvazen, brug naar parkaanleg, hek, toegangshek en een boerderij met schuur.



Buitenplaats Meerssenhoven



Klein Vaeshartelt

Landgoed Klein Vaeshartelt

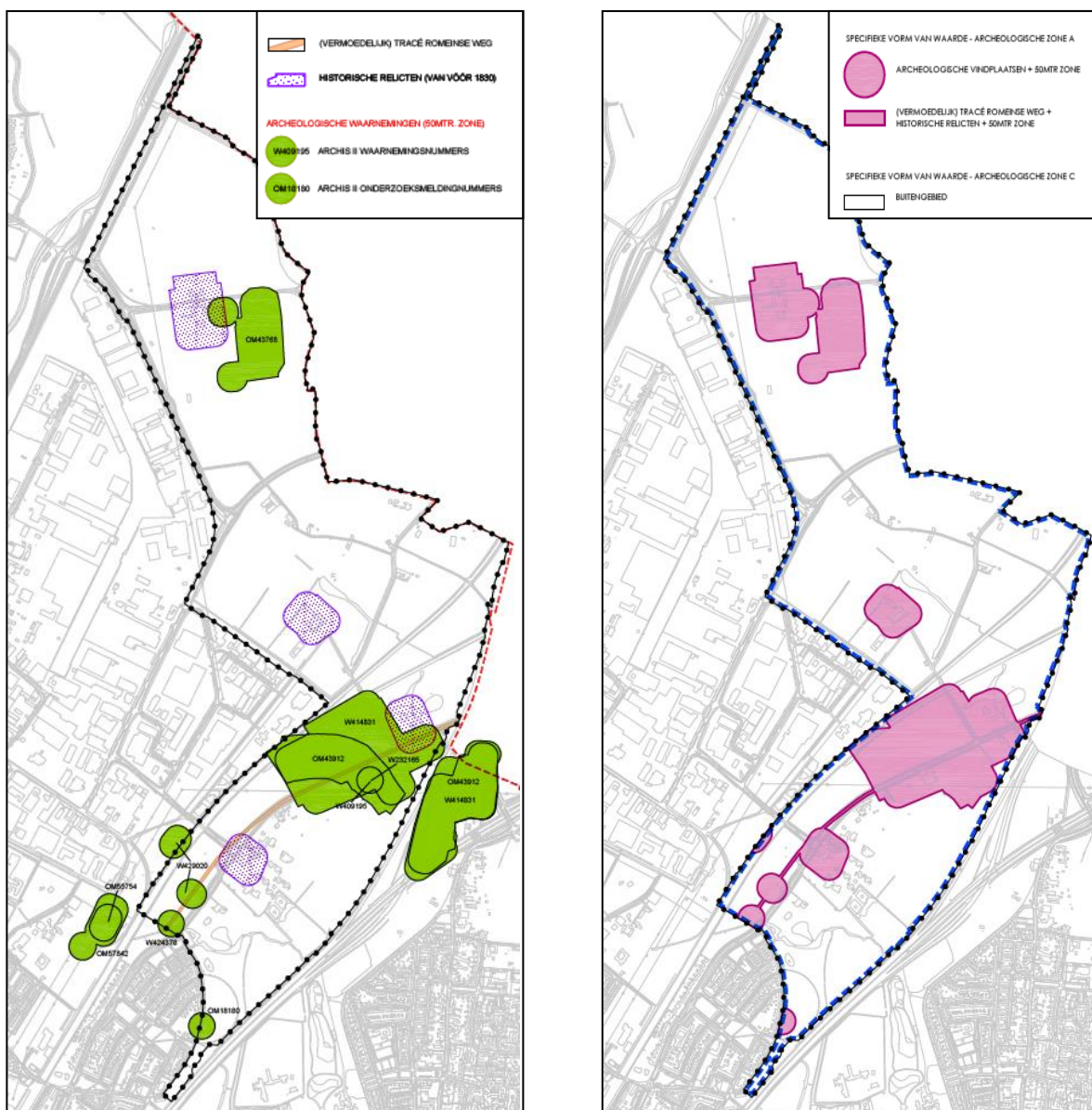
Eclectisch landhuis Klein Vaeshartelt, 1857, gebouwd in opdracht van de papierfabrikant Schrammen, naar een ontwerp van de architect Wilhelm Wickop. Het huis werd omstreeks 1900 verbouwd en versoberd, in 1907 uitgebreid. Het geheel is gesitueerd op een perceel, waarop de restanten van een parkachtige tuinaanleg aanwezig zijn. Aan de straatzijde bevinden zich twee stel hekpijlers, waartussen smeedijzeren hekwerken. Het landhuis is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de bouwstijl, de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk, het materiaalgebruik en de ornamentiek. Het landhuis verkeert in architectonisch opzicht in gave staat en is van belang in relatie tot de structurele en visuele gaafheid van de landschappelijke omgeving. Bovendien beschikt het geheel over een aanzienlijke architectuurhistorische en typologische zeldzaamheidswaarde.

3.1.2 Archeologie

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 in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" 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.

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid (zoals verwoord in subparagraaf 2.5.2 'Gemeentelijk beleid') is Maastricht in drie zones ingedeeld. 'Zone a' betreft de binnenstad binnen de eerste stadsmuur alsmede alle bekende archeologische vindplaatsen met een zone van 50 meter daaromheen. 'Zone b' heeft betrekking op de binnenstad tussen de eerste en tweede stadsmuur. In 'zone c' vallen alle overige gebieden. Onderhavig

plangebied herbergt de archeologische zones a en c. Op onderstaande afbeeldingen is ter linkerzijde de archeologische waardenkaart weergegeven en rechts de vertaling daarvan in de archeologische beheer- en sturingskaart, die als basis dient voor de regeling via dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed’:



Uitgangspunt van deze beleidsregel is het behoud van het rijke bodemarchief van Maastricht ter plekke (behoud in situ). Al naar gelang de diepte van de ingreep en de oppervlakte van de ingreep geldt in zone c een archeologische onderzoekspllicht. Bij ingrepen in zone a-gebieden geldt altijd een onderzoeksplicht.

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Algemeen

Impressie

Het plangebied ligt in de Landgoederenzone ten noorden van Maastricht. De Landgoederenzone reikt tot over de gemeentegrens, tot aan de zuidzijde van de gemeente Meerssen. Zoals de naam al doet vermoeden, domineren landgoederen dit gebied: de landgoederen Meerssenhoven, Vaeshartelt, Klein Vaeshartelt, Zonnevang, Villa Kanjel (Petite Suisse) en La Grande Suisse zijn gelegen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Andere landgoederen, hoeves of kastelen die buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zijn gelegen maar wel tot de landgoederenzone behoren zijn Kruisdonk, Bethlehem, Jeruzalem (in de wijk Limmel), Huis Severen, Landhuis Withuishof, Hoeve Gravenhof en Hoeve Hagenhof (in de wijk Amby), Hoeve Hartelstein (in de kern Itteren), Kasteel Geusselt (in de wijk Wittevrouwenveld) en Hoeve Weerterhof en Watermolen IJzeren Molen (in de gemeente Meerssen). De landgoederen bestaan hoofdzakelijk uit tuinen, (park)bos, waterpartijen en oude laanstructuren. Veel van deze complexen hebben hun oude allure verloren, lanen zijn verwilderd, fruitbomen zijn gebroken, gebouwen hebben bijgebouwen gekregen en sommige gebouwen dienen ingrijpend gerestaureerd te worden. Andere complexen zijn in prima staat en hebben een nieuwe economische drager gekregen, waarmee het intensieve beheer van een landgoed kan worden bekostigd. Buiten de genoemde landgoederen zijn in het gebied hoofdzakelijk agrarische gronden gelegen. Langs wegen komen ook solitaire woningen, maatschappelijke en toeristisch-recreatieve voorzieningen voor.

Ontwikkelingen

De landgoederenzone is rijk aan cultureel erfgoed, tuinen, parken en waterpartijen. De gemeente Maastricht ontwikkelt in samenwerking met de provincie, stichting landgoederenzone en particuliere eigenaren verschillende projecten in dit gebied om de aaneensluiting van de verschillende groene gebieden binnen de zone te vergroten en het gebied aantrekkelijker te maken als recreatiegebied voor bewoners en toeristen. Door het aanleggen van een fiets- en wandelpadennetwerk wordt de landgoederenzone beter toegankelijk gemaakt. Ook is er ruimte voor het aanleggen van bruggen, banken en recreatieve voorzieningen in het gebied.

Een belangrijke rol is weggelegd voor kleinschalige, grondgebonden landbouw met een directe afzetmogelijkheid onder de stadsbewoners. Daarin speelt de Slow Food-beweging een voorname rol. Deze beweging wil de traditionele keuken behouden door het koesteren van het oorspronkelijk gebruik van gewassen, zaden, dieren en landbouwgebruiken in een regio. De organisatie zet zich in voor traditionele, hoogwaardige producten van kleine producenten (boeren, vissers, slaggers, tuinders, enz). Door middel van proeverijen en educatieve projecten interesseert Slow Food consumenten, koks en (detail)handel voor de unieke smaak van deze producten. In de Landgoederenzone is en wordt ruimte gecreëerd voor deze bijzondere vorm van stadslandbouw. Zo is in de Bloemenheuf, aangrenzend aan Kasteel Vaeshartelt een proeftuin aangelegd van vergeten groenten.

Versnippering

De Landgoederenzone (inclusief het Meerssense gedeelte daarvan) is versnipperd door grote infrastructurele elementen zoals het Julianakanaal, de spoorlijnen Maastricht-Sittard en Maastricht-Valkenburg, de autosnelwegen A2 en A79 en overige wegen. De bedrijventerreinen van Maastricht en Meerssen bepalen op veel plaatsen het gezicht van de Landgoederenzone. Desondanks is het een gegeven dat de achteruitgang van het gebied het afgelopen decennium tot staan is gebracht. Leegstaande landgoederen hebben nieuwe gebruikers en bewoners gekregen en ook is de waarde van dit gebied als uitloopgebied van de woongebieden Nazareth en Limmel, maar ook als regionaal recreatief-toeristisch gebied toegenomen (stadslandbouw, slowfood-concepten, festiviteiten en manifestaties).

3.2.2 Landschap

Geologisch

Geologisch en bodemkundig is het gebied niet van uitzonderlijk belang. Van belang is overigens wel, dat het

gebied nergens vergraven, ontgrond of opgehoogd is, afgezien van de taluds rond de grootschalige infrastructuur van het Julianakanaal, de A2 en de A79. De geomorfologische situatie is, hoewel er weinig zeer bijzondere elementen zijn, gevarieerd en gaaf. Hoge waarden worden toegekend aan de niet genormaliseerde delen van Geul en Kanjel. Verder zijn enkele goed tot matig waarneembare voormalige stroomgeulen van Maas, Kanjel en Geul bewaard gebleven. Zeer waardevol is het resterende deel van de oude Maasmeander achter Mariënwaard en de Geul bij de brug naar Bunde.

Landgoederenzone in groter verband

Het plangebied ligt op een cruciaal knooppunt in het Drielandenpark (België, Nederland en Duitsland). Enerzijds bevindt het zich in het rivierenlandschap op de knoop van het Maasdal en het Geuldal. Anderzijds vormt dit rivierenlandschap het scharnier tussen het Kempisch plateau en het Heuvelland als uitloper van het Centraal-Europese middelgebergte met de Ardennen en de Eifel. Vanuit dit oogpunt heeft juist dit plangebied in het min of meer aaneengesloten stedelijk gebied een bijzondere structurerende werking en een bijzondere hoofdrol in de ecologische en recreatieve west-oost verbinding.

Plangebied

De Landgoederenzone ligt globaal gezien op de overgang van het Zuid-Limburgse Heuvelland naar het Maasdal. Dat maakt dat plaatselijk binnen de Landgoederenzone grondwater in de vorm van kwel aan de oppervlakte komt. Deze brongebiedjes speelden een belangrijke rol in de vorming van de landgoederen. Kwelstromen zijn benut voor het creëren van beekjes en moerasgebiedjes werden vergraven tot vijverpartijen en grachten die in hoge mate de sfeer van de landgoederen bepalen. In de huidige situatie treedt verdroging op in de Landgoederenzone. Dit hangt onder andere samen met het Grensmaasproject en met grondwateronttrekking voor verschillende doeleinden. Ten oosten van de A2 liggen de bebouwde gebieden Rothem (gemeente Meerssen) en Amby (gemeente Maastricht). Daarnaast ligt in het westen het bedrijventerrein Beatrixhaven. Het gebied heeft een overwegend kleinschalig karakter en bestaat uit een afwisseling van wei- en hooilanden, akkers, populierenbosjes en particuliere bebouwing. De hoogteligging varieert van zuid naar noord tussen 48 en 44 m + NAP.

3.2.3 Water

De Landgoederenzone is globaal gezien een grote rivierdalvlakte. Het rivierdal wordt aan de oostzijde begrensd door gebieden van het middenterras. De (beboste) hellingen van het hoogterras zijn dikwijls vanuit de verte zichtbaar. Het watersysteem sluit aan op dit natuurlijk fundament. Afvoer van het regionale en bovenregionale oppervlaktewater staat centraal in het rivierdal. Zo voeren de (droog)dalen vanaf het hoogterras via de hellingen het overtollige water af. De daardoor van nature ontstane moerassige laagten aan de voet van het middenterras of aan de voet van de hoogterraswanden worden gedraineerd via onder andere de Kanjelbeek. Ten aanzien van het grondwater is de dalvlakte inkomst- en doorstroomgebied met plaatselijk kwelzones. Het ecologisch netwerk is gekoppeld aan dit watersysteem.

Het water speelt ook een belangrijke rol als drager van de ruimtelijke structuur in het gebied. De belangrijkste waterlopen zijn de Geul, de Kanjel en het Gelei. Daarnaast bevinden zich in het plangebied nog de Fontein- en Tapgraaf alsmede een aantal waterpartijen op de landgoederen. De Geul vormt in het noordoosten van het plangebied de grens en is een belangrijke voedingsbron voor de Kanjel en daarmee ook voor de Gelei. In Rothem wordt water van de Geul middels stuwen afgetapt voor de Kanjel. Deze grotendeels kunstmatige watergang heeft geen zijwatergangen. Vanaf dit punt loopt de Kanjel naar de vijvers van de landgoederen Vaeshartelt (en Kruisdonk, buiten het plangebied). Vanaf de vijvers van Vaeshartelt wordt het water via een noordelijke en een zuidwestelijke watergang afgevoerd naar het Gelei. De noordelijke watergang voert het water naar het landgoed Meerssenhoven alvorens uit te monden in het Gelei. Het debiet in het bovenstroomse deel van het Gelei is afhankelijk van de ingelaten hoeveelheid water uit de Geul.

3.2.4 Infrastructuur

Auto

Zoals aangegeven is de landgoederzone een versnipperd gebied, met name door de infrastructurele elementen die er doorheen en/of erlangs lopen. Het voorliggende plangebied wordt doorkruist door de nieuwe afslag van de autosnelweg A2 (Afrit Beatrixhaven), die onder meer over de Mariënwaard en deels door het Beukenlaantje naar het bedrijventerrein Beatrixhaven en het nieuwe NS-station Maastricht-Noord voert. De Meerssenerweg/Mariënwaard (beide wegen lopen in elkaar over) is een belangrijke ontsluitingsweg tussen Maastricht en de kernen Rothem en Meerssen. De Limmelderweg, Klipperweg en Fregatweg zijn wegen die leiden van en naar bedrijventerrein Beatrixhaven. Daarnaast hebben de wegen Weert, Boekenderweg en Meerssenhoven een doorgaande functie op een lager schaalniveau.

Langzaam verkeer

De langzaamverkeersstructuur in het plangebied is goed te noemen. De belangrijkste ontsluitingswegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Ook zijn er diverse onverharde paden in het plangebied gelegen. Het gebied leent zich daarnaast buiten de belangrijkste ontsluitingswegen uitstekend voor recreatief gebruik in de vorm van wandelen en fietsen. Deze structuren zijn en worden verbeterd en versterkt, onder andere door de uitvoering van het plan voor De Groene Loper en de Beukenlaan.

Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer kan worden aangegeven dat vervoersmaatschappij Veolia gebruik maakt van de haltes langs de Meerssenerweg/Mariënwaard. Verder is sprake van een vrijliggende busbaan over de Meerssenerweg/Mariënwaard. In 2014 is NS-station Maastricht-Noord in gebruik genomen met een bijbehorende P+R-voorziening. Hierdoor is het gebruik van het openbaar vervoer in dit gebied toegenomen.



NS Station Maastricht-Noord



Duiker Kanjel Mariënwaard (onderdeel Groene Loper)

3.2.5 Bebouwingsstructuur

In het plangebied komt alleen verspreide bebouwing voor. Deze is ofwel gesitueerd op één van de zes landgoederen ofwel langs bestaande, per auto toegankelijke, wegen. De bebouwing varieert sterk in omvang, hoogte, vorm en gebruik (woningen, landhuizen, bedrijfsbebouwing, schoolbebouwing, horeca).

3.2.6 Openbare ruimte

De openbare ruimte is groot in het plangebied, mede vanwege de verspreid liggende bebouwing en de openbaarheid van enkele van de aanwezige landgoederen. Het openbaar gebied bestaat daarnaast veelal uit infrastructurele voorzieningen (wegen en wandel- en fietspaden) en kleinschalige groenvoorzieningen.

3.3 Functionele structuur

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden. De veldinventarisatie is uitgevoerd in oktober 2014. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in de drie inventarisatiekaarten in bijlage 1 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn kort de resultaten weergegeven. Daarbij is ook aangegeven hoe de benoemde functies zijn geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.1 Bedrijven

Agrarische bedrijven

In het plangebied is één agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een pluimvee- en poeliersbedrijf aan de Boekenderweg 5. Dit bedrijf is van een specifieke functieaanduiding voorzien binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarbij zijn de bestaande bouwvlakken conform de vigerende planologisch-juridische regeling overgenomen. Het eerste bouwvlak is bestemd voor de bedrijfsbebouwing, het tweede voor de bedrijfswoning; beide delen zijn middels een koppelteken op de verbeelding met elkaar gekoppeld.

Overige bedrijven

Daarnaast zijn er drie niet-agrarische bedrijven in het plangebied gelegen. Deze zijn in onderstaande lijst opgenomen:

Nr.	Adres	Bijzonderheden
1.	Mariënwaard 3	Natuursteenverwerkingsbedrijf met showroom
2.	Klipperweg 15	Isolatiebedrijf
3.	Klipperweg ong.	Gasontvangststation

Deze twee eerstgenoemde bedrijven zijn bestemd tot 'Bedrijf' en zijn voorzien van een bijbehorende specifieke functieaanduiding per bedrijf. Het gasontvangststation (nummer 3) is voorzien van een specifieke functieaanduiding binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gasontvangststation is tevens voorzien van een 'veiligheidszone - externe veiligheid' (zie verder ook in paragraaf 4.5 van deze toelichting). De bedrijven zijn daarmee planologisch-juridisch vastgelegd in dit bestemmingsplan.

3.3.3 Wonen

De aanwezige woonfuncties zijn verspreid over het plangebied gelegen. Er kan onderscheid worden gemaakt in 'regulier' wonen en wonen binnen de landgoederen. Langs de Boekenderweg, Meerssenhoven, Weert en Mariënwaard/Meerssenerweg liggen 'reguliere' woningen. Het zwaartepunt is gelegen aan de Mariënwaard. Deze woningen zijn alle bestemd tot 'Wonen' met alle daarbij behorende gebruiks- en bouw mogelijkheden, conform de standaardregeling binnen de gemeente Maastricht. Binnen de landgoederen Meerssenhoven, Klein Vaeshartelt, Zonnevang en Villa Kanjel wordt ook gewoond als onderdeel van het landgoed-concept. Deze vorm van wonen is binnen de bestemming 'Natuur-Landgoed' vastgelegd.

3.3.4 Maatschappelijk

Langs de Mariënwaard is een scholencomplex gelegen voor speciaal onderwijs (Don Boscoschool, De Opstap, het Instituut voor Orthopedagogisch onderwijs) en aanverwante voorzieningen, waaronder een sporthal. Daarnaast is het nieuwe NS-station Maastricht-Noord binnen het plangebied gelegen. Ook is een bijenpaviljoen (educatieve voorziening) gelegen in het agrarisch gebied aangrenzend aan Landgoed Vaeshartelt.

De schoolfuncties functies zijn binnen dit bestemmingsplan bestemd tot 'Maatschappelijk'. Het NS-station is middels een specifieke functie aanduiding geregeld binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer, terwijl het bijenpaviljoen door middel van een specifieke functieaanduiding is geregeld binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Be- en verwerking van agrarische producten'.

Los van de bestaande situatie bestaat vanuit het in d.d. 27.03.2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Meerssenhoven' een planologische mogelijkheid tot het realiseren van een opleidingscentrum. Het pand waar

dit zou kunnen plaatsvinden wordt thans gerenoveerd. Deze locatie is, conform vigerend bestemmingsplan, vastgelegd middels de bestemming 'Maatschappelijk-Opleidingscentrum'.



Don Boscoschool



Bijenpaviljoen

3.3.5 Horeca

Binnen Landgoed Vaeshartelt zijn thans twee horecafuncties gelegen: het hotel/conferentiegebouw met bijbehorende brasserie en de vakantievilla ter hoogte van de toegangspoort van het landgoed aan de Weert. Beide voorzieningen zijn binnen de bestemming 'Natuur-Landgoed' geregeld. Los van de bestaande situatie bestaat vanuit het in d.d. 27.03.2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Bloemenheuf' een planologische mogelijkheid tot het realiseren van een proeflokaal met educatiecentrum en informatieruimten. Bij deze functie is ook ondergeschikte horeca mogelijk. Het pand waar dit zou kunnen plaatsvinden staat momenteel leeg. Deze locatie is, conform vigerend bestemmingsplan, vastgelegd middels de bestemming 'Gemengd'.

3.3.6 Kantoor

In het plangebied zijn diverse kantoorfuncties aanwezig, die alle binnen landgoederen zijn gelegen. Binnen het landgoed Meerssenhoven is sprake van een solitaire kantoorfunctie; binnen de landgoederen La Grande Suisse en Vaeshartelt zijn kantoorfuncties gelegen in bedrijfsverzamelgebouwen. Het recent gerestaureerde complex La Grande Suisse staat thans nog leeg, in Vaeshartelt zijn tien tot vijftien bedrijfjes gevestigd. Vanwege de ligging binnen enkele landgoederen zijn de genoemde kantoorfuncties alle vastgelegd binnen de bestemming 'Natuur-Landgoed'.



Kantoren op 'Buitengoed Vaeshartelt'



La Grande Suisse

3.3.7 Recreatie

Landgoed Vaeshartelt is openbaar toegankelijk en kan daarom ook gezien worden als een recreatieve voorziening. Op het landgoed is ook een vakantievilla aanwezig. Deze is voorziening geregeld binnen de bestemming 'Natuur-Landgoed'.

3.3.8 Agrarische functies

Grote delen van het plangebied zijn in agrarisch gebruik als weiland, grasland of akkerland. Binnen de ontwikkeling van de 'Bloemenheuf' (tevens vastgelegd in het gelijknamige vigerende bestemmingsplan) vindt stadslandbouw plaats in de vorm van het kweken van streekeigen groenten en fruit. Deze functie heeft in bestemmingsplan 'Bloemenheuf' de bestemming 'Agrarisch met waarden - Ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten' gekregen. Deze bestemming is in onderhavig nieuw bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 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 omgevingsvergunningen (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.

Water in relatie tot het Barro

In het kader van het Barro (zie ook paragraaf 2.2 van deze toelichting) zijn de volgende aspecten van belang in het kader van het beschermen van Rijkswaerwegen:

- de waterkering die gelegen is langs het Julianakanaal aan de noordzijde van het plangebied. Deze waterkering is middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' van een planologische bescherming voorzien;
- de bovengenoemde waterkering heeft ook een beschermingszone; deze zone is als dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' op de verbeelding en in de regels opgenomen;
- de vrijwaringszone van het Julianakanaal is aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - waterstaatswerk' (omdat het Julianakanaal een waterstaatswerk is);
- de vrijwaringszone van een vaarweg is de zone die gevrijwaard dient te blijven van zichtbelemmering ten behoeve van de vaarroute; deze zone is op de verbeelding en in de regels bij dit plan opgenomen als 'vrijwaringszone - vaarweg'.

Water in relatie tot de Legger en Keur van Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen het beheergebied van het Waterschap Limburg. De legger en de Keur van het Waterschap zijn leidend bij de borging van waterbelangen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

Legger

Op de legger van Waterschap Limburg is aangegeven welke waterinfrastructuur in beheer is van het waterschap. Voor het waterschap is de legger, samen met de Keur, hét instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten die samen onder meer aangeeft waar de primaire en secundaire watergangen zijn gelegen en welke gebods- en verbodsbepalingen daarvoor gelden. Ook geeft de legger aan wie waarvoor onderhoudsplichtig is.

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn vier waterlopen gelegen die in beheer zijn bij Waterschap Limburg. Het betreft de Geul, de Gelei, de Fontein- en Tapgraaf en de Kanjel. Deze waterlopen zijn in dit bestemmingsplan alle bestemd tot 'Water'. Op basis van de Legger van het Waterschap Limburg zijn de volgende aspecten vastgelegd in dit bestemmingsplan:

- de Geul heeft binnen dit plangebied geen beschermingszone, maar een meanderzone. Deze meanderzone is opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat - Meanderzone' en heeft derhalve ook een beschermende juridische regeling gekregen;

- de Gelei heeft grotendeels een beschermingszone, met uitzondering van het stukje nabij de vijver behorende bij Kasteel Vaeshartelt. Deze beschermingszone is als dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterlopen' op de verbeelding en in de regels opgenomen;
- de Fontein- en Tapgraaf heeft over de gehele loop binnen dit plangebied een beschermingszone. Ook hiervoor is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' opgenomen.
- datzelfde geldt voor de Kanjel; ook voor deze waterloop is een beschermingszone 'Waterstaat-Waterlopen' opgenomen in het plan.

Hiermee zijn de waterlopen die zijn vermeld op de legger en de bescherming daarvan planologisch verankerd in dit bestemmingsplan.



Uitmonding Geul/Gelei in Julianakanaal



Kanjel

Keur

De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Ook kent de Keur gebods- en verbodsbepalingen over zaken die niet mogen in of om watergangen, dijken en lijnvormige elementen. Bij alle werkzaamheden of activiteiten in en om water of dijken dient de Keur te worden geraadpleegd.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

In het Waterbeheerplan staat centraal dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten 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 sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet

geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwal te voorkomen. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis.

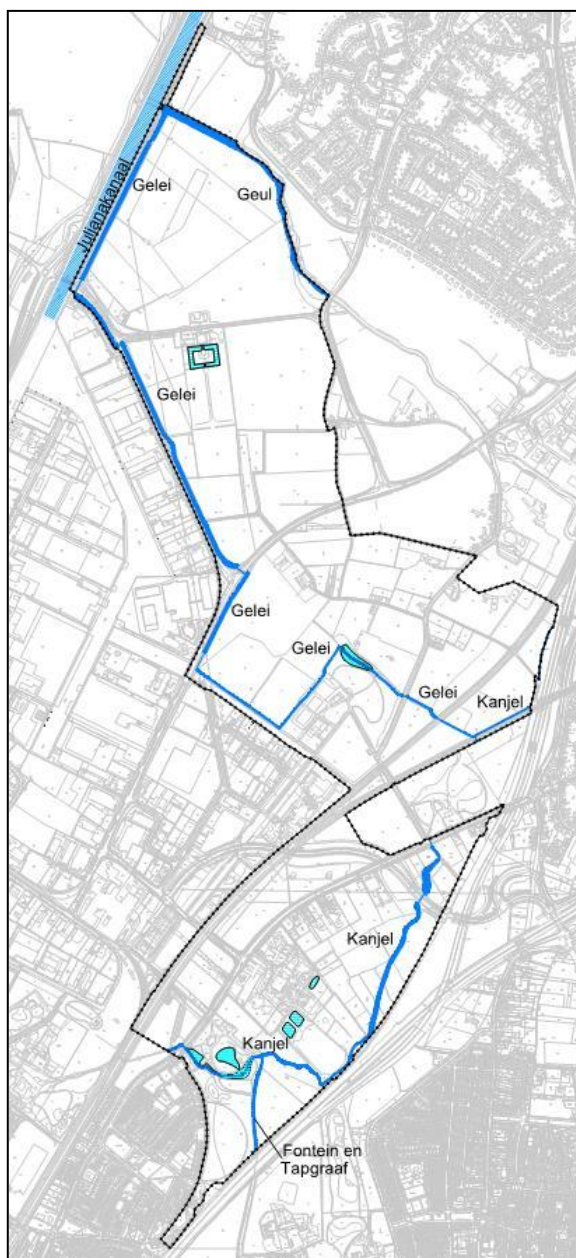
Huidige waterhuishoudkundige situatie

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van bebouwing in het plangebied wordt afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel. Het rioolsysteem had hiervoor voldoende capaciteit.

Hemelwater

Het hemelwater dat afkomstig is van het terrein wordt deels opgevangen in de bodem, verdampt deels en wordt deels afgevoerd naar het gescheiden rioolstelsel.



Oppervlaktewater

In het plangebied zijn vier waterlopen gelegen (Geul, Gelei, Fontein- en Tapgraaf en Kanjel). Daarnaast zijn op de landgoederen een aantal kleine en grote vijverpartijen aanwezig. Direct aansluitend aan het plangebied is ook nog het Julianakanaal gelegen. Deze oppervlaktewateren bieden goede mogelijkheden/worden al gebruikt voor de buffering en afvoer van hemelwater (bij nieuwe ontwikkelingen) in het plangebied. Op nevenstaande kaart zijn de aanwezige waterlopen en vijvers/grachten aangegeven:

Bodemopbouw en geohydrologie

De ondergrond van het plangebied is opgebouwd uit de volgende geohydrologische eenheden: een deklaag, een watervoerend pakket, slecht doorlatende laag en de onderste laag. De toplaag (0 tot 2-3 meter –mv) van de deklaag bestaat uit matig doorlatende lössafzettingen, die grotendeels boven de grondwaterspiegel zijn gelegen. Onder de toplaag (2-3 tot 10 meter -mv) komen veelal goed doorlatende zanden en grinden voor, behorend tot de Maasafzettingen (formatie van Beegden). In het huidige Maasdal zijn deze afzettingen ten dele watervoerend.

Het watervoerend pakket bestaat uit de kalksteen van Houthem (van 10 tot 32 meter –mv), Maastricht (van 32 tot 95 m –mv) en Gulpen (van 95 tot 185 meter –mv). De formaties bestaan uit zachte, fijn- tot grofkorrelige kalksteen met harde dichte banken, tevens komen er weinig splijtvlakken voor. De zachte kalksteen is poreus en doorlatend, de harde banken zijn slecht doorlatend.

De slecht doorlatende laag (van 185 tot 210 m –mv) is opgebouwd uit een bovenliggend zandpakket, en onderin uit min of meer zandige kleien afgewisseld door kleihoudende zanden, behorend tot de Formaties van Vaals en Aken.

De onderste laag (dieper dan 210 m –mv) bestaat uit gesteenten uit het Boven-Carboon. Deze bestaan hoofdzakelijk uit schalies met veel zandsteeninschakelingen. De schalies zijn over het algemeen niet watervoerend. De zandsteenlagen, die vaak sterk gespleten zijn, kunnen daarentegen als belangrijke watergeleiders fungeren.

Watertoets

Conform het stroomschema van het Waterschap Limburg dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Als gevolg van het voorliggende conserverende bestemmingsplan vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding binnen het plangebied; het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe initiatieven en er is derhalve geen sprake van een toename van bebouwing en/of verharding.

Resumé

Gezien de aard van het bestemmingsplan, een conserverend actualiserend bestemmingsplan zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en wijzigingen in de waterhuishouding, is het aspect water daarmee in voldoende in kaart gebracht.

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

Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwplannen.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de zone van het gezoneerd bedrijventerrein Beatrixhaven; de bijbehorende 50 dB(A)- en 55 dB(A)-contouren zijn als gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie 50/55 dB(A)' op de verbeelding opgenomen en in de regels voorzien van een juridische regeling. Deze houdt in dat geen nieuwe geluidgevoelige functies mogen worden opgericht zonder het aanvragen van een hogere grenswaarde.

Spoorweglawaai

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone spoorweglawaai van de spoorwegen Maastricht-Sittard en Maastricht- Heerlen. Bij de toekomstige ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies in deze zones dient akoestisch onderzoek spoorweglawaai te worden uitgevoerd.

Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied zijn wegen gelegen die een zone hebben in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen te voldoen aan de grenswaarden van de Wgh. De geluidzones zijn gedefinieerd in art. 74 Wgh. De zonebreedte wordt bepaald door het aantal rijstroken en of er sprake is van stedelijke of buitenstedelijk gebied. De zones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Afhankelijk van de bestemming dient een minimaal binnenniveau gegarandeerd te worden.

Nieuwe situaties (geluidgevoelige bestemmingen of wegen) dienen akoestisch getoetst te worden volgens de Wet geluidhinder. Ook is het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht hierop van toepassing (zie bij de beschrijving van het sectorale gemeentelijk beleid in subparagraaf 2.5.2). Binnen het plangebied zijn diverse wegen gelegen met een onderzoekszone: de Klipperweg, Fregatweg, Meerssenhoven, Boekenderweg, Weert, Limmelderweg en de Mariënwaard/Meerssenerweg. Deze wegen hebben een onderzoekszone van 200 dan wel 350 meter. Aangezien binnen deze zone als gevolg van de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd behoeft het aspect wegverkeerslawaai niet nader onderzocht te worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn onder meer de autosnelwegen A2 en A79 en de Meerssenhovenweg gelegen met een onderzoekszone. Deze onderzoekszones reiken allemaal tot in het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dient, naast de gezoneerde wegen *in* het plangebied, ook de invloed van deze wegen te worden beschouwd.

Luchtverkeerslawaai

Het plangebied ligt buiten de 35 Ke-contour van de luchthaven Maastricht Aachen Airport, als gevolg waarvan vanuit een oogpunt van luchtverkeerslawaai geen belemmering bestaat om te bouwen.

4.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waar geen nieuwe ontwikkelingen in worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zijn gebaseerd op de gebiedseigen kwaliteit; dat is de bodemkwaliteit die kenmerkend is voor een diffuus verontreinigd gebied/zone. Dit betekent dat per gebied een andere bodemkwaliteitsdoelstelling zal gelden. De verschillende zones van de bodemkwaliteit hebben namelijk ieder een karakteristieke opbouw en wijze waarop bijmengingen optreden. Deze fysische beschrijving is van belang bij de beoordeling van bijvoorbeeld hergebruik van verontreinigde grond als bodem. Het gedrag (mogelijke verspreiding, binding aan bodemdeeltjes enz.) van verontreinigende stoffen in de bodem wordt voor een groot deel door deze eigenschappen bepaald.

In de Nota Bodembeheer van de gemeente Maastricht is voor het buitengebied (waartoe dit plangebied behoort) aangegeven dat de bestaande functies overwegend natuur- en landbouwfuncties zijn en dat de gemiddelde bodemkwaliteit 'Wonen' is. Bij noodzakelijk bodemonderzoeken (bij bestemmings- of functiewijzigingen, functie-uitbreidingen en dergelijke) zal getoetst worden aan de waarden die in het betreffende deelgebied gelden. Omdat bij dit plan sprake is van een conserverend plan, waarin alle legale bestaande bouwwerken en functies zijn vastgelegd, is geen verder bodemonderzoek noodzakelijk.

4.4 Geurhinder

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen. Als graadmeter voor geurhinder wordt de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten gehanteerd. Hierin zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het BBT-principe;

Een belangrijk aspect van deze brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Aan gemeenten en provincies is de bevoegdheid toegekend om zelf (gemotiveerd) een geurbeleid vast te stellen en hiernaar te handelen. De wijze waarop dit beleid moet worden vormgegeven is niet aangegeven. Ook dit is gedecentraliseerd. De thematische beleidsprincipes van de gemeente Maastricht zijn als volgt:

- het voorkomen van nieuwe geuremissie waardoor nieuwe hinder ontstaat.
- het voorkomen van de vestiging van meer mensen in een geurbelast gebied.

In het plangebied is één agrarisch bedrijven gelegen in de vorm van een pluimvee- en poeliersbedrijf. Een pluimveehouderij is een zogenaamd IPPC-bedrijf. De IPPC-richtlijn of richtlijn 1996/61/EC staat voor 'Integrated Pollution Prevention and Control', oftewel geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging. Ze maakt deel uit van het Europese milieurecht en bestaat uit een set regels om industriële installaties te controleren. Voor IPPC-dieren (zoals pluimvee) geldt de vergunningplicht vanaf de IPPC-drempels. IPPC-bedrijven zijn in dat geval vergunningplichtig op grond van artikel 2.1 lid 2 Bor. De aantallen staan in de bijlage van de IPPC-richtlijn. Voor pluimveebedrijven geldt een drempel van 40.000 stuks. Dit aantal is bij lange na niet aanwezig in het betreffende poeliersbedrijf. Dit bedrijf is derhalve niet vergunningplichtig en valt daarmee onder de werkingssfeer van afdeling 3.5 het Activiteitenbesluit.

In afdeling 3.5 van het Activiteitenbesluit zijn bepalingen opgenomen voor onder meer het telen van gewassen, het houden van landbouwdieren, het gebruik van bestrijdingsmiddelen, composteren, de waterbehandeling bij agrarische activiteiten. De bepalingen in het Activiteitenbesluit aangaande het houden van landbouwdieren moet gezien worden in combinatie met de Wet geurhinder en veehouderij. De activiteiten van de agrarische bedrijven dienen te voldoen aan de bepalingen omtrent het aantal toegestane odourunits, afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Bij het houden van dieren in verblijven zijn tevens de Wet ammoniak en veehouderij en de bijbehorende Regeling ammoniak en veehouderij van toepassing. Voor het onderhavige bedrijf kan worden aangegeven dat dit voldoet aan de eisen vanuit het Activiteitenbesluit. Voor (nieuw op te richten) geurgevoelige functies geldt een minimale afstand van 50 meter tot de pluimveehouderij.

Afstandseisen als gevolg van activiteiten die worden uitgevoerd door agrarische bedrijven zijn niet op de verbeelding weergegeven. Reden hiervoor is dat deze milieucirkels (in dit geval stankcirkels) juridisch via een milieuvergunning worden geregeld. Om te voorkomen dat dit bestemmingsplan op termijn gedateerde informatie bevat (wijzigingen in de vergunnings situatie) zijn deze niet op de verbeelding noch in de regels vastgelegd. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de toekomst dient wel met deze bestaande bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden.

Er worden als gevolg van dit consoliderende plan geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het aspect geurhinder hoeft daarmee niet verder te worden onderzocht.

4.5 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 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 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.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μ T), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μ T zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Risicoanalyse omgeving plangebied

Risicovolle bedrijven

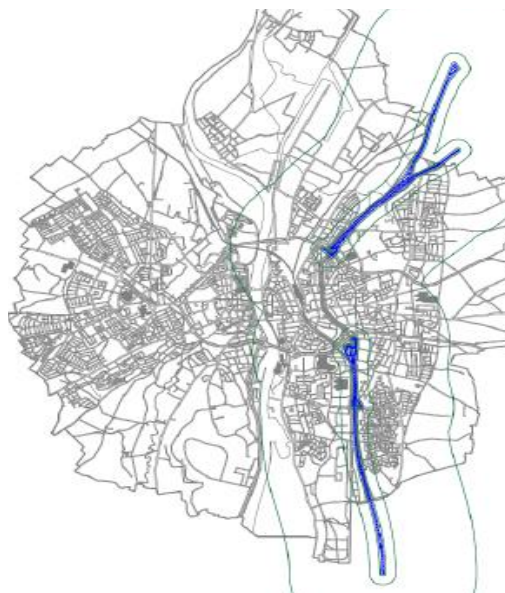
In het plangebied is een gasontvangststation gelegen op de hoek van de Klipperweg met Meerssenhoven. Dit station geeft een PR 10^{-6} -contour van 15 meter. Deze contour is op de verbeelding via een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-externe veiligheid' opgenomen. In de regels is een beschermingsregeling opgenomen, waarbij is aangegeven dat binnen deze zone geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht.

Transport van gevaarlijke stoffen

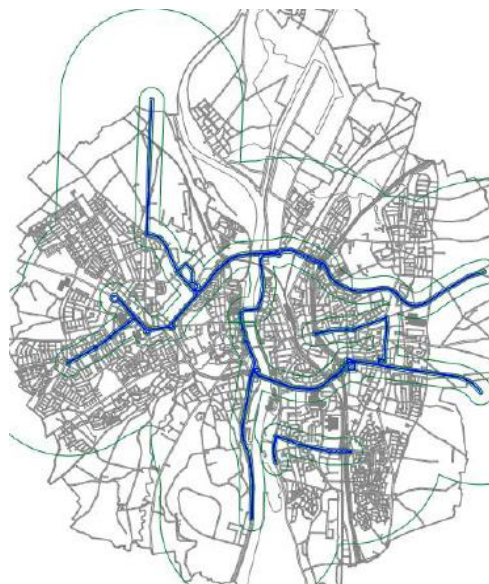
Weg

Over gedeelten van de autosnelweg A2 en A79 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De route voor gevaarlijke stoffen verloopt conform de blauwe lijnen op onderstaande afbeelding (zie linkerkaart, afkomstig uit

de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht). Ter hoogte van de oostelijke grens van het plangebied is deze lijn onderbroken (ter plaatse van de N2) omdat de N2 geen Rijksweg betreft. Over de N2 kan aanvullend worden aangegeven dat hierop geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op het onderstaande rechterkaartje (uit de voornoemde beleidsvisie) is de routing van het transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen afgebeeld.



Gevaarlijk transport Rijkswegen



Gevaarlijk transport gemeentelijke wegen

Rijkswegen:

Uit divers onderzoek, onder meer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Maastricht dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico (geen risicoplafond);
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- de A2 (incl. N2) een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) heeft;
- de Rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1.500 meter aan beide zijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De autosnelwegen A79 en A2 zijn direct langs respectievelijk de zuid- en oostgrens van het plangebied gelegen. Dat geldt ook voor de nieuwe en reeds in gebruik zijnde afslag van de A2 richting Beatrixhaven. Het plangebied ligt derhalve grotendeels in het invloedsgebied (1.500 meter) van beide wegen. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico dan wel overschrijding van de oriëntatiewaarde (vanwege het feit dat het hier een consoliderend plan betreft) behoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

Provinciale wegen:

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen is geen risicoplafond vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Uit berekeningen van de provincie blijkt dat over de provinciale wegen N278 en N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar dat dit dusdanig beperkt is dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De genoemde wegen liggen op ruim 2.500 respectievelijk 1.300 meter van de uiterste plangrens van dit plangebied en zijn hierop niet van invloed.

Gemeentelijke wegen:

De gemeente Maastricht beschikt daarnaast over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour en het

groepsrisico zal nihil zijn. De Viaductweg is de meest nabij het plangebied gelegen gemeentelijke weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze weg is gelegen op circa 1.300 meter van de uiterste zuidgrens van het plangebied en het plangebied ligt daarmee deels binnen het invloedsgebied (1.500 meter) van deze weg. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico dan wel overschrijding van de oriëntatiewaarde (vanwege het feit dat het hier een consoliderend plan betreft) behoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

Spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. In het kader van het nog vast te stellen Basisnet is voorzien dat ook in de toekomst door de gemeente Maastricht een significant vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zal plaatsvinden. Voor de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan beide zijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De spoorlijn ligt deels binnen het plangebied. Het plangebied ligt daarmee grotendeels in het invloedsgebied (1.500 meter) van deze spoorlijn. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico dan wel overschrijding van de oriëntatiewaarde (vanwege het feit dat het hier een consoliderend plan betreft) behoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

Water

De Maas is gecategoriseerd is als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR 10⁻⁶-contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Groepsrisicoberekening- en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1500 pers/ha. dubbelzijdig of 2250 pers./ha. enkelzijdig. De Maas krijgt tevens een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn.

De Maas is op ruim 1.250 meter van de meest nabijgelegen plangrens gelegen; het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze vaarweg. Resumerend is een verantwoording groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water niet vereist omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorstaat. In dit plan worden alleen bestaande functies en bouwwerken vastgelegd.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie; ook in het voorliggende plangebied komen twee hogedruk gasleidingen van de Gasunie voor. De omvang van het invloedsgebied van deze leidingen verschilt per leiding(deel). Dit is onder meer afhankelijk van de druk in de leiding en de diameter. De volgende hogedruk aardgastransportleidingen zijn in het plangebied gelegen:

Nr	Leiding	Ligging	Druk (bar)	Diameter (mm)
1	Z-500-01	Langs spoorlijn	40	219
2	Z-530-01	Langs Julianakanaal	40	267

Deze leidingen hebben ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour. De Structuurvisie Buisleidingen (2012) voorziet daarnaast niet in nieuwe leidingstroken binnen de gemeente Maastricht. Wel geldt voor alle hogedruk aardgastransportleidingen een belemmeringstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding waar geen objecten zijn toegestaan. Deze strook moet conform het Bevb opgenomen worden in het bestemmingsplan. De regels moeten binnen de belemmeringstrook een verbod bevatten voor het oprichten van bouwwerken. Afwijking hiervan is mogelijk nadat de exploitant hierover gehoord is. Ook moet een

aanlegvergunningstelsel zijn opgenomen voor werken of werkzaamheden die de leiding kunnen beschadigen zoals het aanbrengen van diepwortelende beplanting of het uitvoeren van grondbewerking. Deze bepalingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan in de vorm van de dubbelstemming 'Leiding-Gas' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Hoogspanningslijnen

Aan de noordzijde (nabij grens met bedrijventerrein Beatrixhaven, afbuigend naar het Julianakanaal) en aan de zuidzijde (ten zuiden van afslag A2) van het plangebied zijn hoogspanningslijnen gelegen. Deze zijn middels een dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' op de verbeelding en in de regels vastgelegd. De dubbelbestemming is met name gericht op het bebouwingsvrij houden van de beschermingszone. Middels afwijking is het mogelijk, bij accordering door de lijnbeheerder, bebouwing conform de onderliggende bestemmingen toe te staan.

Luchthaven MAA

In de gemeente Beek ligt het vliegveld Maastricht-Aachen Airport. Het vliegveld heeft geen PR 10⁻⁶ contour die over het grondgebied van Maastricht valt.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig planvoorstel. Een verantwoording van het groepsrisico kan, gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, achterwege blijven.

4.6 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. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld. Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast.

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. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen nieuwe ontwikkelingen zodat een verdere toetsing van het plan ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

4.8 Lichthinder

Lichtemissie als gevolg van inrichtingen is hoofdzakelijk te verwachten door de toepassing van terreinverlichting. Indien overlast door directe lichtinval buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient woningbouw binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen of dienen maatregelen aan de verlichtingsinstallatie te worden doorgevoerd. Er is, gelet op het conserverende karakter van het bestemmingsplan, geen lichthinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect licht een beperkende factor kan zijn.

4.9 Trillingshinder

Naast hoorbare trillingen (geluid) kunnen als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten tevens laagfrequente trillingen optreden die alleen maar voelbaar zijn. Indien effecten van trillingen buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient woningbouw binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect trillingen een beperkende factor kan zijn.

4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het plangebied zijn diverse kabels, leidingen en overige voorzieningen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan. Op basis van de Klic-meldingen is geconstateerd dat de volgende soorten leidingen zich in het plangebied bevinden:

- twee hogedruk gasleidingen (Gasunie, leidingnummers Z-500-01 en Z-530-01) met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- drie hogedrukgasleidingen in beheer van Enexis met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- twee hoogspanningslijnen van Tennet met een beschermingszone van 2 x 22 meter;
- één hoofdwaterleiding van de Waterleiding Maatschappij Limburg met een beschermingszone van 2 x 2,5 meter.

Deze kabels, leidingen en overige voorzieningen met de bijbehorende beschermingszones zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming voorzien.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan ‘Landgoederenzone’ richt zich op de actualisering van het ruimtelijk beleid voor de het oostelijk buitengebied. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur, zoals vastgelegd op de inventarisatiekaarten in bijlage 1, vormt de basis. Aan de te verwachten ontwikkelingen voor de komende tien jaar wordt, voor zover wenselijk en mogelijk, ruimte geboden. Er zijn op maat gesneden regelingen geformuleerd ter bescherming van specifieke kwaliteiten (bijvoorbeeld monumenten) of juist om voldoende flexibiliteit naar de toekomst toe te kunnen bieden (bijvoorbeeld rekening houden met voorzienbare woonwensen). Voor wat betreft mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied zijn deze alleen in het bestemmingsplan opgenomen indien deze voldoende zijn uitgekristalliseerd. In alle andere gevallen is aan deze gebieden een conserverende bestemming toegekend, die zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende bestemmingsregeling. Toekomstige ontwikkelingen worden niet op voorhand afgewezen. Als een ontwikkeling niet past binnen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan en de beoogde ontwikkeling wel gewenst is, zal een separate ruimtelijke procedure worden opgestart.

5.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 35 artikelen en kent 15 enkelbestemmingen en 8 dubbelbestemmingen. In subparagraaf 5.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 5.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

5.2.1 Opbouw regels - algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 23)

In dit hoofdstuk worden per bestemming regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan, rekening houdend met de beschermende werking van de opgenomen dubbelbestemmingen. In de artikelen 3 tot en met 15 zijn de enkelbestemmingen opgenomen (resp. Agrarisch met waarden, Agrarisch met waarden-Ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten, Bedrijf, Gemengd, Groen, Maatschappelijk-Opleidingscentrum, Natuur, Natuur-Landgoed, Verkeer, Verkeer-Railverkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen). In artikelen 16 tot en met 23 zijn de dubbelbestemmingen opgenomen (resp. Leiding-Gas, Leiding-Hoogspanningsverbinding, Leiding-Water, Waarde-Maastrichts Erfgoed, Waterstaat-Beschermingszone waterkering, Waterstaat-Meanderzone, Waterstaat-Waterkering en Waterstaat-Waterlopen).

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 24 t/m 31)

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

- een anti-dubbeltelregel (artikel 24): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 25): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 26): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; ook worden hier de parkeernormen van de gemeente Maastricht van toepassing verklaard op het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (artikel 27): in dit artikel zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:
 - geluidzone-industrie (50 en 55 dB(A): de geluidcontouren van het bedrijventerrein Beatrixhaven, dat grens aan het plangebied; hierbinnen mogen geen geluidgevoelige functies worden opgericht;
 - milieuzone-beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg: opgenomen ter bescherming van de kwetsbare functies en waarden van de bodem van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Binnen deze zone ligt het accent op het behouden, versterken en ontwikkelen van de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap. Hierin is ook een koppeling met de Omgevingsverordening Limburg opgenomen;
 - veiligheidszone-externe veiligheid: een zone rondom een gasontvangststation in het plangebied, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
 - vrijwaringszone-spoor: vrijwaringszone langs spoorlijnen; hierbinnen mag niet worden gebouwd zonder toestemming van de spoorlijnbeheerder;
 - vrijwaringszone-vaarweg: vrijwaringszone ten behoeve van het beschermen van het zicht vanaf de vaarweg;
 - vrijwaringszone-waterstaatswerk: de vrijwaringszone van het Julianakanaal;
 - vrijwaringszone-weg (0-50 m. en 50-100 m.): deze zone vormt de vertaling van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat en geeft de begrenzing aan van de zone tussen 0 en 50 meter vanaf een autosnelweg waarbinnen niet gebouwd mag worden en een zone tussen 50 en 100 meter waar alleen na voorafgaande toestemming van de wegbeheerder mag worden gebouwd.
- algemene afwijkingsregels (artikel 28): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 29): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier in eerste instantie een wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van bouwvlakken op de verbeelding ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone-wijzigingsgebied’. Daarnaast zijn meer ‘algemene’ wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van bestemmingsgrenzen, een wijziging van het antennebeleid en een wijziging van de gemeentelijke parkeernormen;
- algemene procedureregels (artikel 30): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd bij toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 31): in dit artikel is een voorrangregeling opgenomen voor de dubbelbestemmingen: hierin wordt de volgorde bepaald van de dubbelbestemmingen indien er meer dan één dubbelbestemming op een bepaald deel van het grondgebied is gelegen. Daarnaast is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 32 en 33)

In het overgangsrecht (artikel 32) 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 is alleen toegestaan indien de verwachting is dat het gebruik gedurende de planperiode zal worden beëindigd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 33) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs

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

Enkelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden (art. 3)

Binnen deze bestemming zijn alle in agrarisch gebruik zijnde gronden in het plangebied opgenomen, evenals het aanwezige poeliers- en pluimveebedrijf (en de bijbehorende bedrijfswoning) en de manege. Binnen de bedrijfswoning is aan-huis-verbonden beroep mogelijk en guesthouse en, met afwijking, ook consumentverzorgende ambachtelijke beroepen. Ook is via afwijking mantelzorg mogelijk. De gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik met geheel of gedeeltelijk grondgebonden landbouw. De aanwezige bebouwing behorende bij deze bedrijven is door middel van een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Kassen en tunnelkassen zijn niet toegestaan. Bestaande gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, maar mogen niet worden herbouwd bij tenietgaan of sloop. Het op de kruising Klipperweg/Meerssenhoven gelegen gasontvangststation is als functieaanduiding opgenomen binnen deze bestemming. Ook is een bestaand isolatiebedrijf met een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in 'Natuur'. Onder de aangegeven voorwaarden kan hiertoe worden overgegaan. Deze natuurontwikkeling dient ingegeven te zijn door de Structuurvisie Maastricht 2030, vastgesteld d.d. 29.05.2012 of diens rechtsopvolger. In deze Structuurvisie is aangegeven dat, naast de landschappelijke gebieden rondom de stad, ook het stedelijk gebied een leefomgeving is voor veel soorten planten en dieren. De biodiversiteit van het stedelijk gebied is lange tijd onderbelicht geweest. Hierdoor zijn er ecologische relaties tussen gebieden in de stad en de landschappen buiten de stad, die weinig bekend zijn. Het gaat hierbij om het droge netwerk, net natte netwerk en het cultuurhistorische netwerk. In het voorgaande plan gaat het om de Landgoederenzone, die als het 'natte netwerk' wordt beschouwd. Voor het behoud van levenskrachtige populaties is het van essentieel belang dat de leefomgevingen van deze planten en dieren onderling door middel van een robuust ecologisch netwerk zijn verbonden. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk op basis van dit beleid delen van de Landgoederenzone om te zetten in natuurgebied.

Agrarisch met waarden – Agrarische be- en verwerking agrarische producten (art. 4)

Deze specifieke bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bloemenheuf', dat d.d. 27.03.2012 is vastgesteld en derhalve rechtskracht heeft. Binnen deze bestemming is onder meer de aanleg van een landschapstuin mogelijk ten behoeve van ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten. Ook is het bijenpaviljoen binnen deze bestemming middels een aanduiding geregeld. Deze bestemming heeft een relatie met de bestemming 'Gemengd' (artikel 7), die eveneens alleen verbonden is aan het vigerende bestemmingsplan 'Bloemenheuf'. Aangezien bestemmingsplan 'Bloemenheuf' als zodanig komt te vervallen bij inwerkingtreding van het voorliggend bestemmingsplan, dient de daarin opgenomen juridische regeling te worden overgenomen.

Bedrijf (art. 5)

Deze bestemming is opgenomen voor het natuursteenverwerkingsbedrijf aan de Mariënwaard. Dit bedrijf heeft tevens een bedrijfswoning. Binnen deze bestemming is de specifieke bedrijfsactiviteit van het bedrijf middels een aanduiding vastgelegd. Binnen de bedrijfswoning is aan-huis-verbonden beroep mogelijk en guesthouse en, met afwijking, ook consumentverzorgende ambachtelijke beroepen. Ook is via afwijking mantelzorg mogelijk.

Gemengd (art. 6)

Deze specifieke bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bloemenheuf', dat d.d. 27.03.2012 is vastgesteld en derhalve rechtskracht heeft. Binnen deze bestemming is de bouw van een proeflokaal voor ambachtelijk geproduceerde en/of streekgebonden agrarische producten mogelijk met ambachtelijk bakhuis, en bijbehorende educatie-/informatieruimten. Daarbij is tevens ondergeschikte horeca en ondergeschikte

detailhandel mogelijk. Ook is een bedrijfswoning toegestaan. Deze bestemming heeft een relatie met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische be- en verwerking agrarische producten' (artikel 4), die eveneens alleen verbonden is aan het vigerende bestemmingsplan 'Bloemenheuf'. Aangezien bestemmingsplan 'Bloemenheuf' als zodanig komt te vervallen bij inwerkingtreding van het voorliggend bestemmingsplan, dient de daarin opgenomen juridische regeling te worden overgenomen.

Groen (art. 7)

Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht.

Maatschappelijk-Opleidingscentrum (art. 8)

Deze specifieke bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Economiegebouwen Meerssenhoven', dat d.d. 28.02.2012 is vastgesteld en derhalve rechtskracht heeft. Binnen deze bestemming is de realisatie van een opleidingscentrum mogelijk gemaakt. De juridische regeling is rechtstreeks overgenomen van het genoemde bestemmingsplan.

Natuur (art. 9)

Deze bestemming is gelegd op de natuurgronden die niet tot bosgebieden of landgoederen behoren. De bestemming is hoofdzakelijk gericht op het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische verbindingzones en de bescherming van cultuurhistorische waarden. Daarnaast is extensief recreatie medegebruik toegestaan. Ook is in een deel van deze bestemming de 'Groene Loper' gelegen, waarbinnen een langzaamverkeersroute wordt gerealiseerd. Waterpartijen en vijvers zijn voorzien van ene specifieke aanduiding.

Natuur - Landgoed (art. 10)

Binnen deze bestemming zijn de zes in het plangebied gelegen landgoederen (Meerssenhoven, Vaeshartelt, Zonnevang, Klein Vaeshartelt, Villa Kanjel en La Grande Suisse) geregeld. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is een aantal algemene doeleinden opgenomen die voor alle landgoederen gelden. Daarnaast is schematisch aangegeven welke functies voor elk van de zes landgoederen zijn toegestaan. Bij dit schema hoort een 'Overzichtskaart Landgoederen', die is opgenomen als bijlage 4 van de regels, waarop is aangeduid welk landgoed waar gelegen is. Het landgoed 'La Grande Suisse' omvat in deze bestemmingsregeling ook de bebouwing van Xonar (scholen en sporthal). Op Vaeshartelt na hebben alle landgoederen ook een woonfunctie. Binnen de woonfunctie zijn dezelfde gebruiksmogelijkheden en afwijkingsmogelijkheden opgenomen als bij de reguliere bestemming 'Wonen'. Onder andere is een regeling voor woningsplitsing en woningomzetting alsmede voor hospes opgenomen. Er zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een functieverandering of -toevoeging bij landgoederen respectievelijk de vergroting van bouwvlakken.

Verkeer (art. 11):

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

Verkeer - Railverkeer (art. 12):

Deze bestemming is toegekend aan het deel van de spoorlijn, dat gelegen is tussen de hoofdspoorlijn Maastricht-Sittard en de hoofdspoorlijn Maastricht-Heerlen. In het gebied met de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' is de spoorweg ook de hoofdfunctie en is aangesloten op bestaande regelingen voor spoorwegen in Maastricht.

Verkeer - Verblijfsgebied (art. 13)

Deze bestemming is toegekend aan alle andere wegen en (openbare) verblijfsgebieden. Naast de verkeersontsluiting is met name de verblijfsfunctie hier van grotere betekenis dan bij de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn hetzelfde als bij de bestemming 'Verkeer'.

Water (art. 14)

Deze bestemming is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor de natuurlijke afvloeiing en berging van water. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Wonen (art. 15)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden met overwegend een woonfunctie. Bestaande woningen mogen primair niet worden uitgebreid, maar kunnen op basis van de opgenomen afwijkingsbevoegdheden worden vergroot. Er is daarnaast een (rechtstreekse) regeling voor erkers, balkons en luifels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag 80 m² bedragen, mits het gebied achter de achtergevel niet voor meer dan 50% bebouwd is. Binnen deze bestemming is het functioneel toegestaan een aan huis verbonden beroep, een guesthouse tot twee kamers en kamerverhuur tot twee kamers uit te oefenen. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid en mantelzorg. Ook is de nieuwe regeling voor woningsplitsing en woningomzetting alsmede voor hospis opgenomen. Deze regeling sluit aan bij de standaard bestemmingsregeling voor het wonen in de Maastrichtse bestemmingsplannen.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Leiding - Gas (art. 16)

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

Leiding - Hoogspanningsverbinding (art. 17)

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

Leiding - Water (art. 18)

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

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 19)

De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In het plangebied komen diverse archeologische zones en archeologische vindplaatsen voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ. Daarnaast zijn ook de cultuurhistorische waarden (gemeentelijke monumenten en andere waardevolle elementen) binnen deze bestemming opgenomen. Voor een overzicht van de archeologische en cultuurhistorische waarden in dit plangebied wordt verwezen naar de beschrijvingen in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Waterstaat - Beschermingszone waterkering (art. 20)

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de directe omgeving langs de waterkering langs het Julianakanaal en is aan weerszijden van de waterkering gesitueerd (vanwege de begrenzing van dit plangebied is alleen de oostzijde opgenomen). Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor de waterstaat en/of waterkering.

Waterstaat - Meanderzone (art. 21)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter borging van de meanderzone van de Geul. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Afwijking van de bouwregels is mogelijk mist de waterbeheerder hiervoor toestemming verleent.

Waterstaat - Waterkering (art. 22)

Deze dubbelbestemming dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering zelf. Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor de waterstaat en/of waterkering.

Waterstaat - Waterlopen (art. 23)

Deze dubbelbestemming dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergangen Geul, Fontein- en Tapgraaf, Gelei en Kanjel. Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd (alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde) na toestemming van de beheerder van de waterloop.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Onderhavig bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor de nog resterende rechtstreekse bouwtitels welke in dit plan zijn opgenomen geldt dat reeds een omgevingsvergunning is verstrekt dan wel reeds in een bouwtitel op basis van het vigerende plan was voorzien. Voor dit bestemmingsplan heeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is toegezonden aan Rijkswaterstaat vanwege de belangen van deze instantie. De opmerkingen van deze instantie zijn weergegeven in bijlage 2 van deze toelichting. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 4 maart tot en met 14 april 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

De ten behoeve van de beantwoording van de ingediende zienswijzen opgestelde zienswijzennota is als bijlage 2 bij het raadsvoorstel opgenomen. Het raadsvoorstel is tezamen met het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Landgoederenzone opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Het bestemmingsplan is 1 november 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.

8.3 Nieuwe vaststelling / uitspraak Raad van State

Uitspraak

Tegen het d.d. 01.11.2016 vastgestelde bestemmingsplan is beroep ingediend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat de raad opnieuw een besluit moet nemen ten aanzien van het bestemmingsplan, omdat de thans aanwezige loods op het perceel Klipperweg 15 een oppervlakte heeft van 600 m² en deze loods is in het onderhavige plan niet geheel als zodanig is bestemd. Daarnaast is ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid volgens de Afdeling nu niet duidelijk naar welk beleid in artikel 3.8, onder a, van de planregels wordt verwezen. De Afdeling is van oordeel dat de wijzigingsbevoegdheid in zoverre niet door voldoende objectieve normen is begrensd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat er een nieuw besluit moet worden genomen en het vastgestelde bestemmingsplan gerepareerd moet worden.

De twee door de Afdeling aangegeven aspecten zijn in het plan verwerkt. Het bouwvlak van de betreffende loods is verruimd tot de aangegeven 600 m². Bij de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur' is een (dynamische) verwijzing naar de Structuurvisie Maastricht 2030 opgenomen (met vaststellingsdatum) of diens rechtsopvolger. In de toelichting is de motivering voor deze wijzigingsbevoegdheid aangepast. Daarbij is ook recht gedaan aan de opmerking van de Afdeling dat het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid niet afhankelijk mag worden gesteld van voorafgaande instemming van de gerechtigden ten aanzien van de gronden.

Vaststelling

De reparatie van het bestemmingsplan is met de codering 'NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone-vg02' in de raadsvergadering van 13.03.2018 vastgesteld. Het raadsvoorstel en -besluit, inclusief uitspraak Raad van State zijn opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Bijlage 1 Inventarisatiekaarten

Bijlage 2 Reactie wettelijk vooroverleg

Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit inclusief zienswijzenrapportage

Bijlage 4 Raadsvoorstel en -besluit, inclusief uitspraak AbRvS (kenmerk 201700747/1/R1)