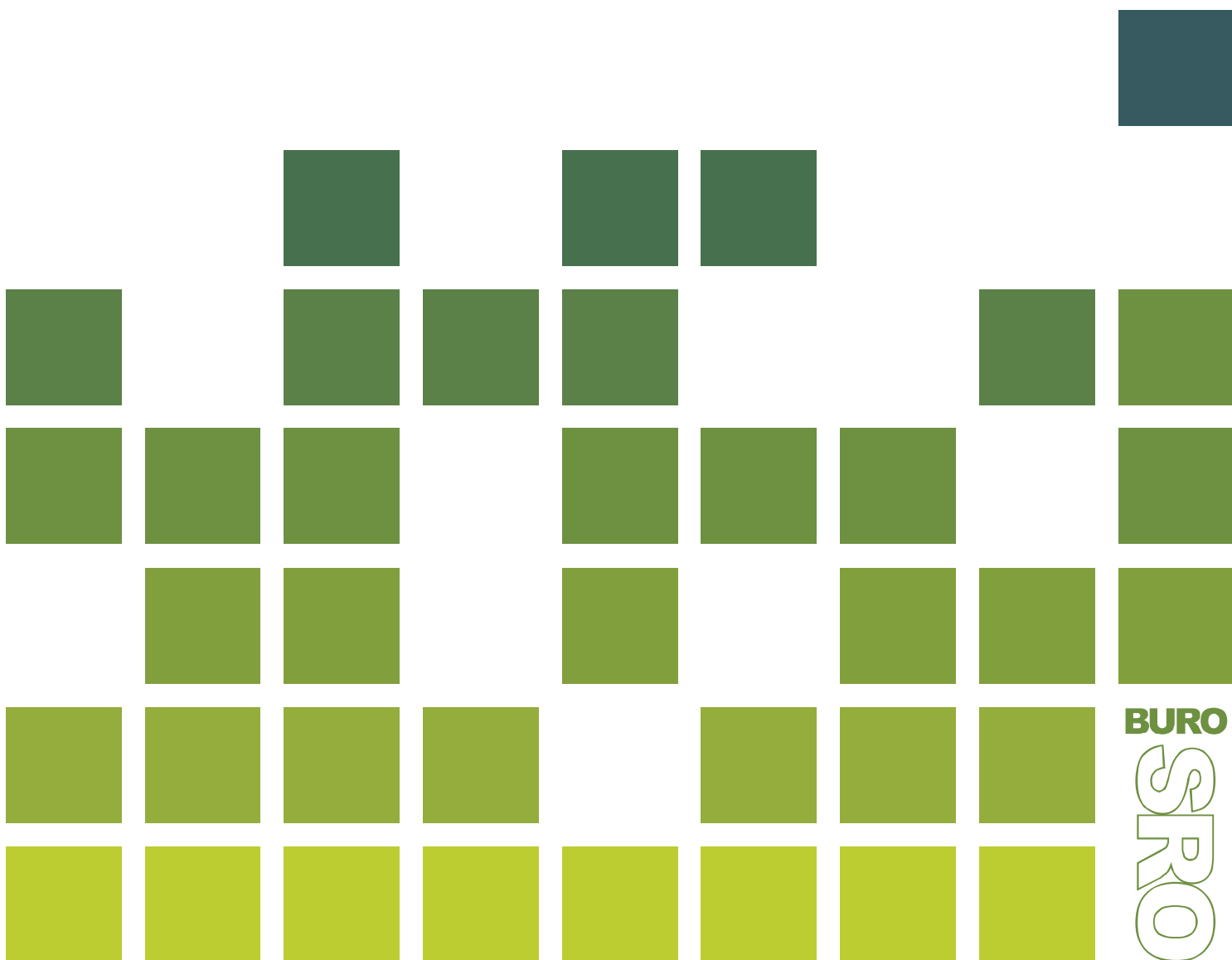


# BP Landgoederenzone herziening La Grande Suisse vestiging crematorium-uitvaartcentrum

Gemeente Maastricht

28 februari 2017



# BP Landgoederenzone herziening La Grande Suisse vestiging crematorium-uitvaartcentrum

## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

Plannaam: BP Landgoederenzone herziening La Grande Suisse vestiging crematorium-uitvaartcentrum  
Identificatienummer: NL.IMRO.0935.bpLGScrematorium-ow01  
Status: ontwerp  
Datum: februari 2017  
Projectnummer Buro SRO: 89.12.02

### **Gegevens projectbetrokkenen:**

Opdrachtgever: Monuta  
Contactpersoon opdrachtgever: Henk Wolters (Kern Architecten)  
Betrokken ambtenaar: Eugène Smeets (gemeente Maastricht)

### **Gegevens Buro SRO:**

Projectleider Buro SRO: Dhr. G. Yntema  
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem  
Telefoon: 026 – 35 23 125  
E-mail: arnhem@buro-sro.nl  
Internet: www.buro-sro.nl



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Algemeen	6
1.2 Grens van het plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>9</b>
2.1 Europees beleid	9
2.2 Rijksbeleid	10
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Regionaal beleid	14
2.5 Gemeentelijk beleid	15
<b>Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied</b>	<b>18</b>
3.1 Historie	18
3.2 Huidige situatie	18
3.3 Toekomstige situatie	19
<b>Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>23</b>
4.1 Verkeer en parkeren	23
4.2 Water	24
4.3 Geluid	26
4.4 Bodem	27
4.5 Geurhinder	28
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	31
4.9 Milieuzonering	31
4.10 Ecologie	33
4.11 Cultuurhistorie en archeologie	36
4.12 Conclusie	37
<b>Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan</b>	<b>38</b>
5.1 Algemeen	38
5.2 Verbeelding	38
5.3 Planregels	38
5.4 Wijze van bestemmen	38
<b>Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>40</b>
<b>Hoofdstuk 7 Handhaving</b>	<b>41</b>
<b>Hoofdstuk 8 Communicatie</b>	<b>42</b>
8.1 Algemeen	42
8.2 Inspraak	42
8.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
8.4 Verslag zienswijzen	43
<b>Bijlagen bij de toelichting</b>	<b>44</b>

<b>Regels</b>		<b>45</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>47</b>
Artikel 1	Begrippen	47
Artikel 2	Wijze van meten	51
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>53</b>
Artikel 3	Natuur - Landgoed La Grande Suisse	53
Artikel 4	Leiding - Gas	56
Artikel 5	Waarde - Maastrichts Erfgoed	57
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>63</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	63
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	64
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 11	Algemene procedureregels	65
Artikel 12	Overige regels	65
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>67</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	67
Artikel 14	Slotregel	67
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>68</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b>	<b>68</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Parkeernormen Maastricht</b>	<b>68</b>

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

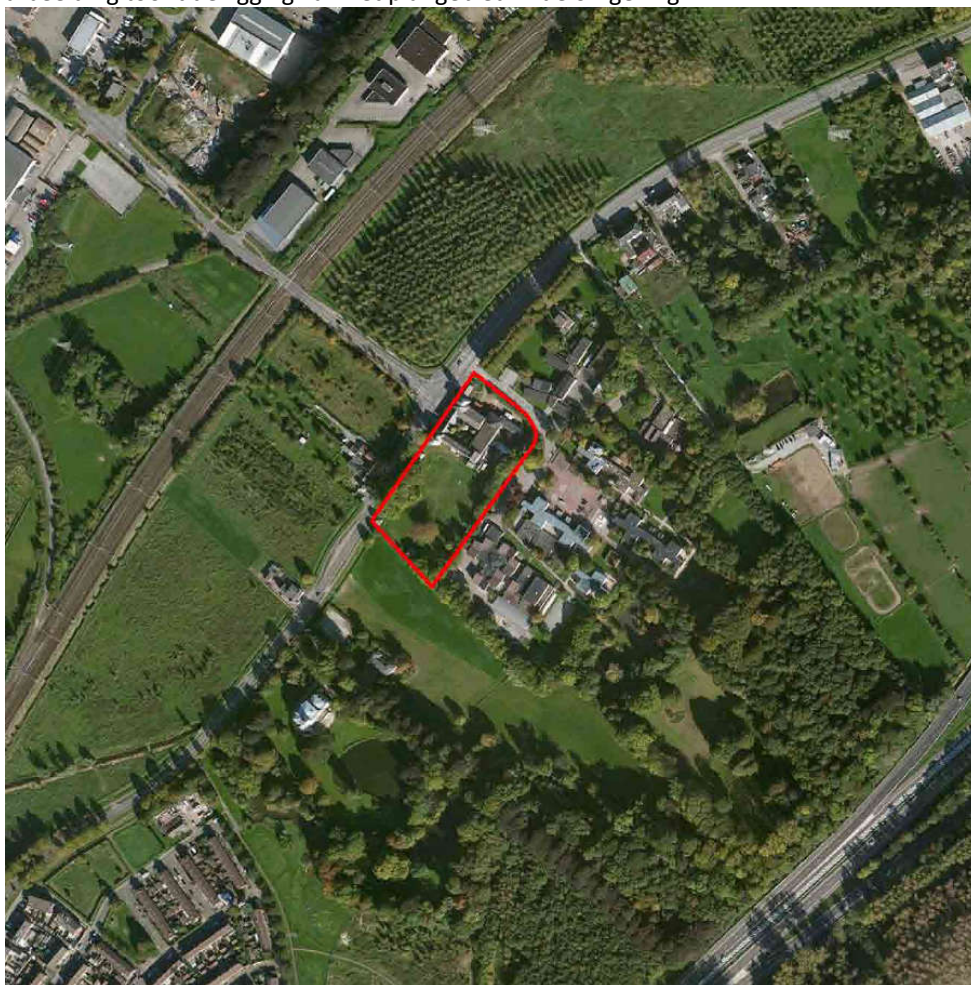
## 1.1 Algemeen

Initiatiefnemer Monuta is voornemens om in het monumentale complex "La Grande Suisse" een uitvaartcentrum met crematorium te vestigen (hierna aangeduid als crematorium). Hierbij wil de initiatiefnemer grotendeels gebruik maken van het bestaande monumentale pand en mogelijk delen daarvan vervangen door nieuwbouw binnen de bestaande footprint. Voor het complex waren in 2010 plannen om verbouw tot kantoor mogelijk te maken. In het kader van deze plannen zijn in het bestemmingsplan diverse functies toegestaan in het gebouw. Hoewel enkele maatschappelijke functies zijn toegestaan, is vestiging van een crematorium niet direct mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan.

Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend aan het initiatief en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2 Grens van het plangebied

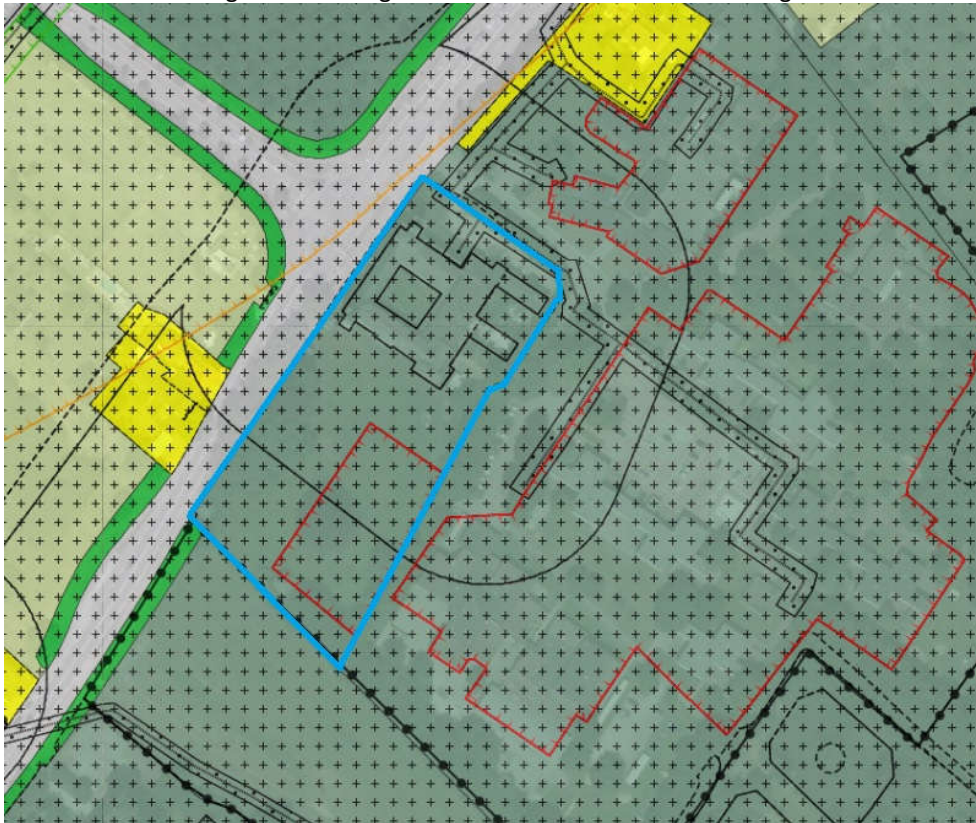
Het plangebied "La Grande Suisse" is gelegen aan de rand van Maastricht en maakt onderdeel uit van de landgoederenzone van Maastricht. Aan de noordzijde ligt het spoortraject Maastricht - Sittard, aan de zuidzijde de rijksweg A79. Het plangebied grenst aan de ontsluitingsweg Mariënwaard en een insteekweg die leidt naar het huidige omringende terrein met onderwijs- en gezondheidszorginstellingen. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving.



Luchtfoto plangebied (rapportage Monuta oktober 2015)

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Landgoederenzone". Dit bestemmingsplan is op 1 november 2016 vastgesteld. Navolgend een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan "Landgoederenzone" (ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming "Natuur-Landgoed", bedoeld voor de instandhouding en versterking van het landgoed. Binnen het hierboven aangeduide gedeelte zijn daarnaast de volgende aanduidingen opgenomen:

- kantoor (binnen het monumentale gebouw);
- nieuwbouw ter hoogte van het rood omlijnde gebied.

Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed" en is het gebouw met de aangrenzende tuin aangewezen als Rijksmonument. Dit ter bescherming van het cultureel erfgoed en het Rijksmonument. Tenslotte is er een "waarde-archeologische zone a" toegekend voor een deel dat binnen een straal van 50 meter van bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede binnen de eerste stadsmuur is gelegen.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die functieverandering van landgoederen onder voorwaarden toestaat. Bedrijvigheid mag worden toegevoegd overeenkomstig de categorieën 1 en 2 zoals weergegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

#### Plantoets

De komst van een crematorium is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. De functie staat niet vermeld als toegestaan bij "La Grande Suisse". Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering is niet mogelijk, aangezien een crematorium in de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt aangeduid als een categorie 3 bedrijf. Dit maakt een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

## 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 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. 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 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 wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen ex artikel 3.8 Wro en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



## Hoofdstuk 2      Beleid

### 2.1      Europees beleid

#### *Vogel- en habitatrichtlijn*

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (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 gebieds- en soortenbescherming is in Nederland thans verankerd in de Wet natuurbescherming. Onder de werking van deze wet vallen de Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

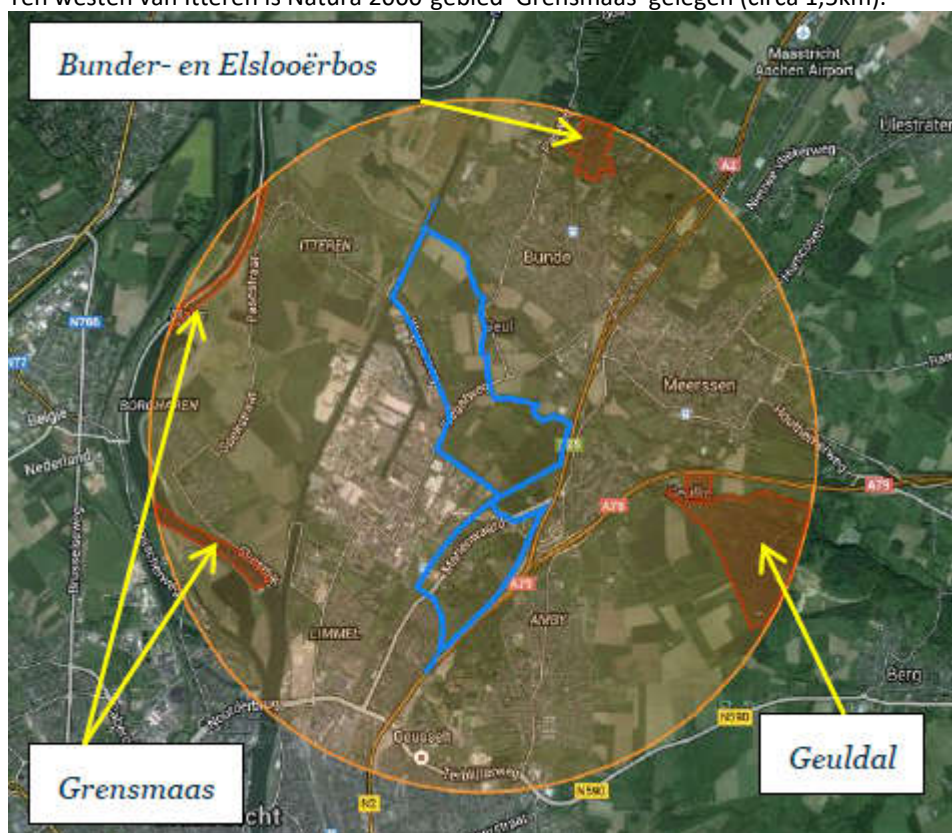
#### *Natura 2000-gebieden*

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn 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).

#### **Planspecifiek**

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

- Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsooerbos', ten noorden van de kern Bunde (ruim 3km).
- Ten oosten van de kern Rothem en de autosnelweg A79 is het Natura 2000-gebied 'Geuldal' gelegen (circa 2 km afstand).
- Ten westen van Itteren is Natura 2000-gebied 'Grensmaas' gelegen (circa 1,5km).



Gezien de afstand tot het plangebied vormen de beschermde gebieden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. In alle gevallen is bebouwing aanwezig tussen het plangebied en de genoemde

natuurgebieden. Voorliggend plan is zodoende niet in strijd met het Europees beleid. Een specifiekere toelichting op de ligging van het plan ten opzichte van beschermde gebieden volgt in 4.10 Ecologie.

## 2.2 Rijksbeleid

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

#### *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

### **Planspecifiek**

#### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Wel zijn het landhuis en de tuin "La Grande

Suisse" aangewezen als Rijksmonument. De bescherming vindt plaats via de Erfgoedwet van 1 juli 2016.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Voor de ladder is een specifieke onderbouwing opgesteld (zie Bijlage 4 Ladderonderbouwing). Hieruit blijkt dat er behoefte is aan een nieuw crematorium, de ontwikkeling plaatsvindt op een geschikte locatie binnen bestaand stedelijk gebied en sprake is van een passende ontsluiting. Het project is daarmee passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

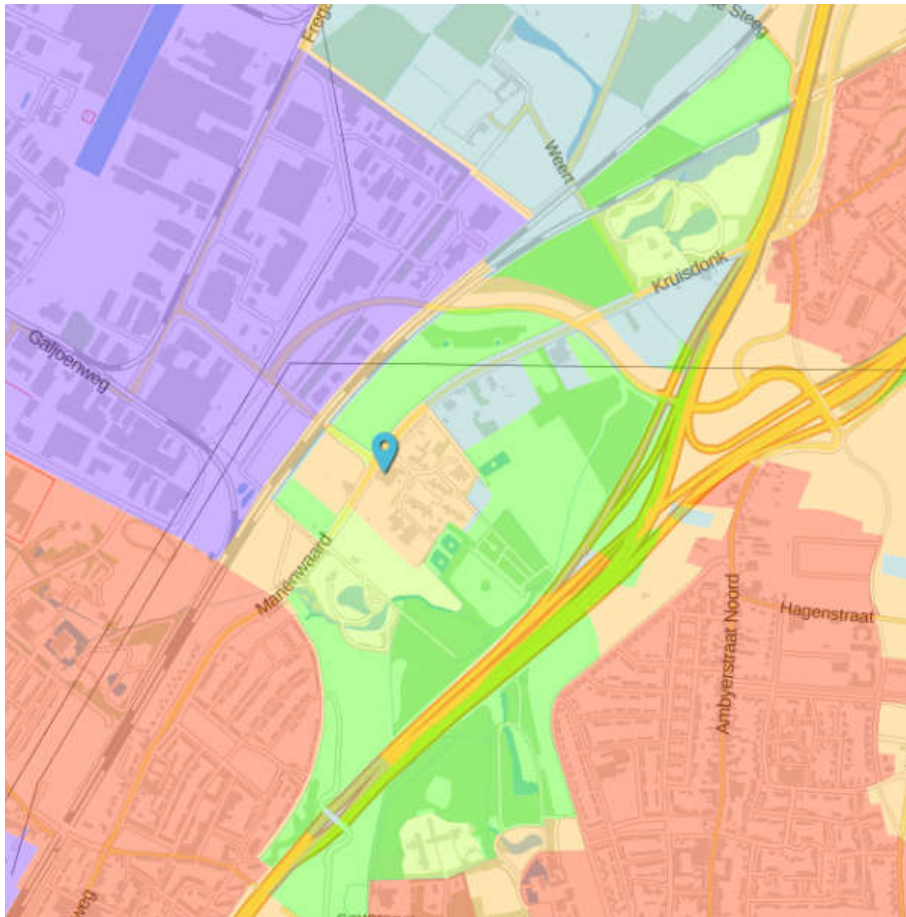
## **2.3 Provinciaal beleid**

### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)**

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.

### **Planspecifiek**

De grote variatie in omgevingskwaliteiten is een kenmerk en sterk punt van Limburg. Om daaraan recht te doen, wordt op "Kaart 1: Zonering Limburg" van het POL zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden. Op navolgende uitsnede van de kaart is te zien waar het plangebied onderdeel van uitmaakt (zie blauwe punt).



**Kaart 1: Zoning Limburg**

**Bebouwd gebied**

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

**Landelijk gebied**

- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

*Landelijk gebied*

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. In het omgevingsplan wordt dit gebied gezien als een rijk geschakeerd gebied bestaande uit rivier- en beekdalen, landbouwgronden, (..), linten en clusters van bebouwing etc. Het plangebied valt in de zone buitengebied, “deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en cluster van bebouwing”.

*Rijksmonumenten*

De provincie geeft aan het belangrijk te vinden dat zorgvuldig wordt omgegaan met alle Limburgse Rijksmonumenten. Bij restauratie en verbouwing is er de mogelijkheid om het initiatief voor te leggen bij het Steunpunt Archeologie en Monumenten in Roermond. De omgevingsverordening kan gemeenten verplichten om aan te geven hoe om wordt gegaan met het behoud en versterking van kernkwaliteiten; borging prioriteit voor herbenutting leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen. Naast de Wet ruimtelijke ordening kan de provincie ook de Monumentenwet toepassen.

### *Beekdal*

Rivier- en beekdalen zijn toegerust op extreme perioden van wateroverlast en droogte, waarbij overstromingsrisico's en perioden met watertekort maatschappelijk aanvaardbaar zijn. Diverse vormen van klimaatbuffers zijn aanwezig voor het opvangen van wateroverlast en watertekort in landelijk en stedelijk gebied, en het mitigeren van hittestress in steden en dorpen. De Provincie heeft specifiek belang bij de volgende zaken:

- De beekdalen en overige landschappelijke laagtes fungeren als natuurlijke klimaatbuffers voor strategische waterberging en waterconservering.
- Behoud en ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit van de beekdalen.

### *Conclusie*

Voorzieningen zoals crematoria worden niet als specifiek ongewenst benoemd in het provinciaal omgevingsplan. Het herbenutten van een leegstaand Rijksmonument sluit goed aan op het provinciale beleid. De uitwerking wordt in overleg met de provincie vastgesteld.

Ten slotte verdient water extra aandacht. Het gebied ligt in een beekdal (Maasvallei) waar geanticipeerd moet worden op grote waterafvoerpieken. Dit wordt afgestemd met de provincie.

### **Omgevingsverordening Limburg (OvL)**

De omgevingsverordening kan gemeenten verplichten om met bepaalde aspecten die van provinciaal belang zijn rekening te houden. Voor het plangebied zijn twee aspecten uit de verordening van belang.

#### *Herbenutting monumentale gebouwen*

Ten eerste is in het kader van de provinciale ladder voor duurzame verstedelijking de herbenutting van leegstaande monumentale panden van belang (artikel 2.2.3). De toelichting bij het ruimtelijk plan moet een verantwoording bevatten over de wijze waarop invulling is gegeven aan het leegstaande monumentale gebouw. Hier zal in hoofdstuk 3 van dit plan nader op worden ingegaan.

#### *Normering regionale wateroverlast*

In de verordening zijn beschermingsniveau's toegekend met betrekking tot regionale wateroverlast (artikel 5.2.2). Het beschermingsniveau is gebaseerd op de landelijke referentienormen en een analyse van kosten en baten van maatregelen, rekening houdend met gebiedsfuncties zoals aangegeven in het POL2014 (Natuurnetwerk, buitengebied, glastuinbouwgebieden, bebouwde kernen). Voor het plangebied geldt een normering van 1:25 (zie gele vlak navolgende afbeelding). De norm is uitgedrukt als de maximale kans per jaar dat wateroverlast mag optreden. In veel gebieden is de daadwerkelijke kans op wateroverlast kleiner dan de norm aangeeft.



Normering regionale wateroverlast (Omgevingsverordening Limburg)

Op bovenstaande kaart is voor verschillende te onderscheiden gebieden de norm aangegeven waarop de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren moeten zijn ingericht. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied en beschreven hoe aan de norm wordt voldaan. Het plan sluit hiermee aan op de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

## 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 transformatie van de groene buffer. De landgoederenzone verbindt deze gemeenten met elkaar. 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.

#### *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 prioritair 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.

#### **Planspecifiek**

Locatie “La Grande suisse” is onderdeel van Mariënwaard. Binnen de mogelijkheden van het plangebied wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de gebiedsvisie (o.a. herstel en verankering en amovering bebouwing). Zie hiervoor 3.3 Toekomstige situatie.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)**

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

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is 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.

### **Planspecifiek**

De landgoederenzone maakt onderdeel uit van de groene ring rondom de stad. Het gebied is belangrijk als recreatief ontmoetingsgebied en vergroot de toeristische activiteit van Maastricht. Maastricht wil de groene ring versterken en compleet maken met ontwikkelingen die passen bij de eigen karakteristiek van deze gebieden. Het landschap moet meer de stad ingetrokken worden en beleefbaar (ontmoeting en beweging) worden.

De komst van een crematorium kan bijdragen aan het beleefbaar maken van het gebied. Vanwege de bezoekersfunctie die het crematorium heeft bij diensten kunnen mensen het omliggende landschap beleven.

### **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).

### **Planspecifiek**

De dubbelbestemming "Waarde-Maastrichts Erfgoed" ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Eén van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten.

De ontwikkeling van het crematorium gaat uit van de cultuurhistorische uitgangspunten van het gebouw en de nabije omgeving (landgoederenzone). Dit wordt nader beschreven in hoofdstuk 3. Hiermee is het plan in lijn kunnen met de beleidsnota.

### **Nota Bodembeheer (2012)**

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. Het Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. 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.

Het bodembeheer in Maastricht 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.

#### **Planspecifiek**

Ten behoeve van de realisatie van het onderhavige plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar 4.4 Bodem.

#### **Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)**

Op 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) 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.

#### **Planspecifiek**

Het gebied Maastricht-Oost wordt beheerst op basis van het Ggb. 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.

## Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

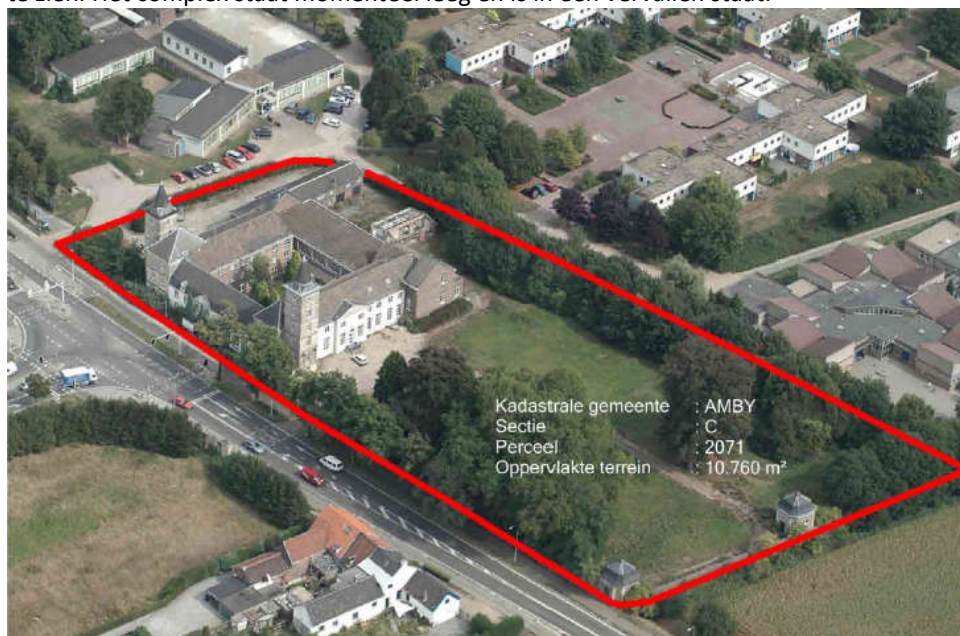
### 3.1 Historie

Landgoed Mariënwaard stamt uit de 18<sup>de</sup> eeuw, en heette oorspronkelijk landgoed "De Kanjel". Het landhuis werd in 1733 gebouwd. In de 19<sup>de</sup> eeuw kwam het landgoed in handen van de familie Regout. Het huis werd door hen verbouwd en "La Grande Suisse" genoemd. Het betreft een historisch gegroeid conglomeraat van gebouwen in een landelijke ambiance, waarvan de kern gevormd wordt door een 18e eeuwse landhuis. In de eerste helft van de 18e eeuw werd de oude hoeve Kanjelhof door de hoog in aanzien staande Maastrichtse koopmansfamilie Van Mewen omgebouwd tot een aangenaam buitenverblijf. Het landgoed heeft in de tussentijd meerdere eigenaren gekend.

Het tegenwoordige gebouw kwam in grote lijnen tot stand in de tweede helft van de 19e eeuw. De Maastrichtse industrieel Petrus Regout kocht het object in 1862 en hield het voor 15 jaar in zijn bezit. Door de toevoeging van de twee torens aan de straatzijde kreeg het complex een heel nieuw vooraanzicht. Ten slotte is het complex vanaf 1877 in gebruik geweest als klooster en meisjespensionaat met kapel.

### 3.2 Huidige situatie

Binnen het landgoed Mariënwaard bevindt zich het monumentale complex "La Grande Suisse". Het object bestaat uit stenen en gedeeltelijk in mergelblokken, opgetrokken vrijstaand carré met 2 torens inclusief 2 aangebouwde boerderijwoningen, garages, 2 poortgebouwtjes en 2 tuinhuisjes. Op navolgende luchtfoto is dit te zien. Het complex staat momenteel leeg en is in een vervallen staat.



Luchtfoto plangebied (rapportage Monuta oktober 2015)

Aan de zuidkant is een ruim opgezette tuin aanwezig, die met de aanwezigheid van de oude toegangspoort en enkele beelden herinnert aan de historie van het complex. Dit is te zien op navolgende foto.



Tuin plangebied (rapportage Monuta oktober 2015)

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten via de Mariënwaard. Iets voorbij de kruising van de Mariënwaard met de Limmelderweg bevindt zich een zijstraat waar de inrit aan is gesitueerd. Deze doodlopende straat wordt tevens gebruikt door bestemmingsverkeer voor de aanwezige basisschool en het zorgcomplex.

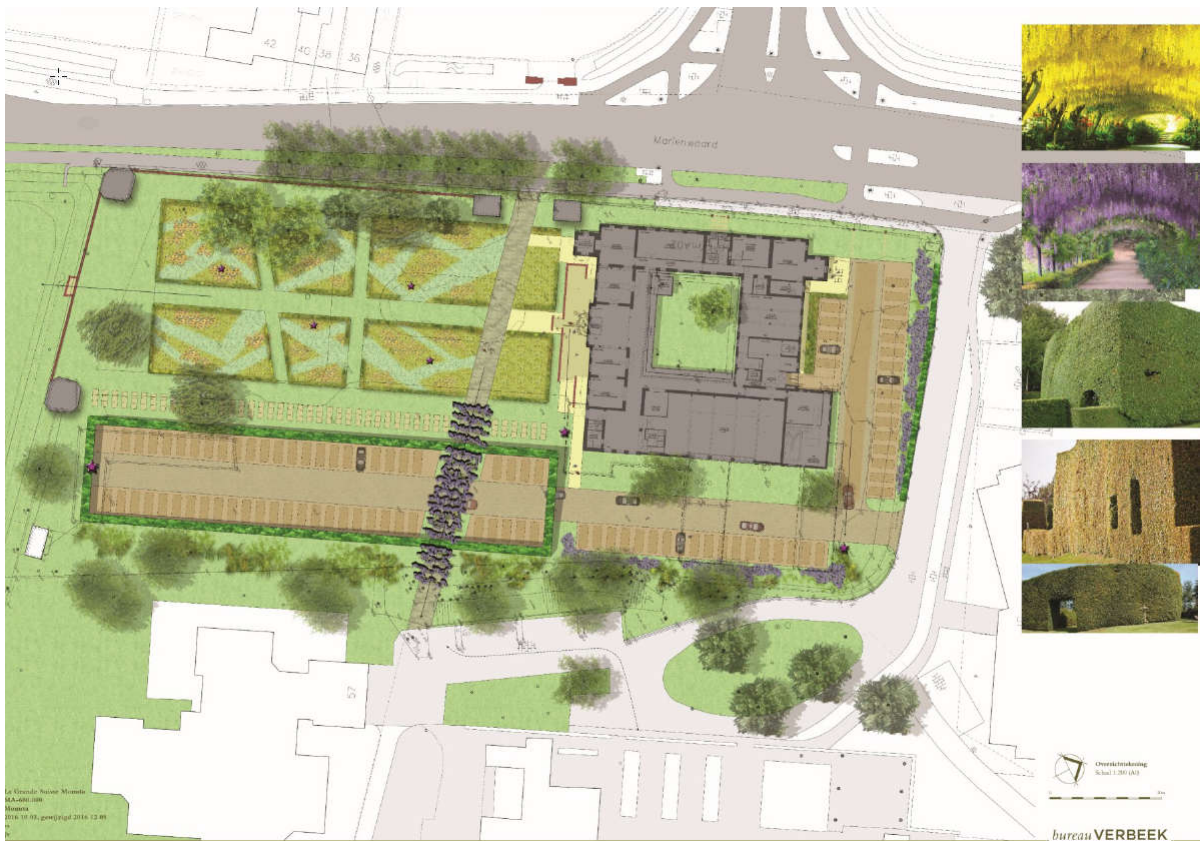
### 3.3 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer Monuta is voornemens om in het monumentale complex "La Grande Suisse" een crematorium te vestigen. In samenhang met de omliggende landgoederenzone is een visiekaart opgesteld (zie hieronder en Bijlage 1 Visiekaart). De visie geeft een beeld van de gewenste bebouwde en landschappelijke situatie op lange termijn, mede in samenhang met de mogelijke verplaatsing/beëindiging van de naastgelegen maatschappelijke functies (Xonar, scholen) en de aangepaste wegen-/verkeersstructuur in Maastricht. Aangezien zowel het gebouw als de tuin beschermd zijn als rijksmonument, vindt op basis van de visiekaart in nauw overleg met de monumentencommissie de uitwerking van het gebouwoontwerp en de tuininrichting plaats.



Visiekaart ontwikkeling crematorium La Grande Suisse

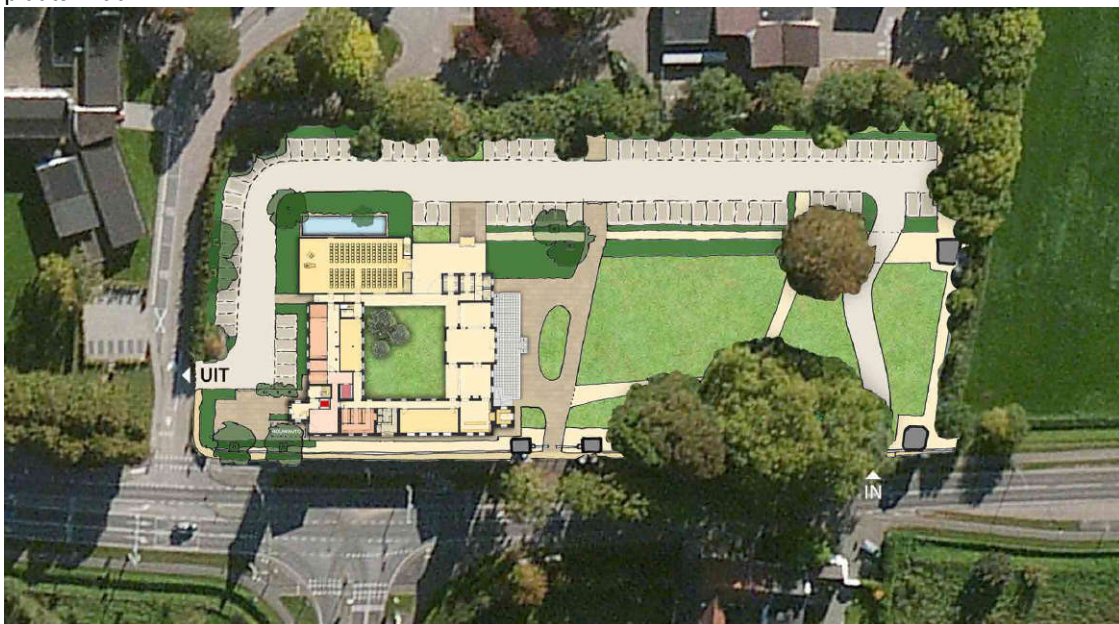
Voor het crematorium maakt de initiatiefnemer grotendeels gebruik van het bestaande monumentale pand, in ieder geval het deel aan de voorzijde met de twee torens. Aan de achterzijde vindt mogelijk vervangende nieuwbouw plaats in een zodanige vorm dat het oorspronkelijke carré weer wordt hersteld. Voor de monumentale tuin geldt tevens het herstel van de oorspronkelijke waarden als uitgangspunt met een zorgvuldige inpassing van het parkeren (zie hieronder en Bijlage 2 Landschappelijke inpassing). Meest geschikt daarvoor is, vanuit cultuurhistorisch oogpunt en natuurwaarden, de zone langs de perceelsgrens achter het gebouw en de ruimte tussen de insteekweg en het gebouw. Zodoende blijft er via de tuin contact tussen het gebouw en de twee zuidelijk gelegen paviljoens. Tevens wordt de historische as hersteld die loopt door de poort en (in de toekomst) over het landgoed. Deze as blijft vrij van parkeren. Verder wordt een het merendeel van de bestaande bomen ingepast in nieuwe situatie (zie Bijlage 3 Overzicht te handhaven bomen).



Landschappelijke inpassing crematorium La Grande Suisse

### *Gebouwoontwerp en programma*

Het gebouwoontwerp is nog in ontwikkeling. In onderstaande schetsen is een van de voorlopige ontwerpen opgenomen om inzicht te geven in een mogelijke opzet wanneer aan de achterzijde vervangende nieuwbouw plaatsvindt.





Schetsontwerp crematorium "La Grande Suisse" (rapportage Monuta oktober 2015)

Het bovenstaande ontwerp gaat uit van het behoud van het bestaande bouwvolume, verdeeld over drie lagen. Aan de achterzijde van het complex wordt een deel gesloopt en vervangen door een nieuwe entree, ontvangsthal en aula. De bestaande paviljoens en poortgebouwtjes in de tuin blijven gehandhaafd en krijgen een nog nader in te vullen functie gerelateerd aan het crematorium zoals een ceremonie- of herinneringsruimte.

Voor iedere uitwerking geldt dat het in het gebouw een programma bevat van circa 2.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Het plan maakt gebruik van de bestaande toegangen. Parkeren vindt geheel op eigen terrein plaats waar minimaal 60 parkeerplaatsen en maximaal 100 parkeerplaatsen zijn voorzien voor bezoekers, personeel en leveranciers (zie 4.1 Verkeer en parkeren).

Het ontwerp is nog volop in ontwikkeling, de visiekaart vormt daarom de basis voor de bestemmingsplanprocedure. Ten behoeve van onderzoeken is waar nodig gebruik gemaakt van een voorlopig ontwerp, zie hiervoor de specifieke rapportages. Voor de definitieve tekeningen wordt verwezen naar de aanvraag omgevingsvergunning die te zijner tijd wordt ingediend en welke getoetst zullen worden aan dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1 Verkeer en parkeren

#### *Verkeer*

Ter voorbereiding van het aanpassen van de bestemming van Mariënwaard 61 te Maastricht is onderzocht wat het verkeerskundige effect van de aanpassing van de bestemming is (zie Bijlage 5 Onderzoek verkeer en parkeren). Deze analyse bevat een beschrijving van de huidige bestemming en autonome ontwikkelingen, een beschrijving van de aanpassingen van de bestemming van Mariënwaard 61 en een conclusie ten aanzien van de verkeerskundige aspecten van deze aanpassing van het bestemmingplan.

De verkeersafwikkeling op het kruispunt verandert door het wijzigen van de bestemming van Mariënwaard 61, slechts minimaal. Daarnaast verliest het kruispunt één aansluiting: de Limmelderweg wordt doodlopend. Het kruispunt verandert hierdoor in een T-aansluiting. Door de autonome veranderingen wordt de verkeersintensiteit op de Mariënwaard lager: van circa 9.000 naar circa 4.000 mvt/etmaal. Dit zorgt voor een verbetering van de doorstroming op de Mariënwaard.

Bij de verandering van de bestemming van Mariënwaard 61 is berekend wat per saldo de verandering in de verkeersgeneratie is: de toekomstige situatie (crematorium, 412 mvt/etmaal) ten opzichte van de huidige situatie (kantoren, 170 – 380 mvt/etmaal). In het minst gunstige scenario is dit een toename van circa 240 mvt/etmaal. Voor de intensiteit op de Mariënwaard in de huidige situatie (9.000 mvt/etmaal) is dit een toename van circa 2,6%. In de toekomstige situatie (4.000 mvt/etmaal) is de toename 6%. De verandering van de bestemming heeft geen noemenswaardige invloed op de verkeersafwikkeling van de Mariënwaard.

#### *Parkeren*

In Bijlage 5 Onderzoek verkeer en parkeren) is tevens de parkeerbehoefte berekend. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte is het aantal gelijktijdige plechtigheden van belang. Door de aanwezigheid van twee aula's worden maximaal twee plechtigheden tegelijk gehouden. Vanwege de capaciteit van de locatie komt het volgens Monuta niet voor dat bezoekers voor een derde bijeenkomst arriveren als twee plechtigheden reeds bezig zijn. Uitgaande van de actuele parkeernormen van de gemeente Maastricht (2016) is de parkeerbehoefte daarmee 46 parkeerplaatsen. De gemeentelijke parkeernorm, van 23 parkeerplaatsen per gelijktijdige plechtigheid is laag. Het is gewenst op basis van de ervaringen van Monuta tenminste 30 parkeerplaatsen per gelijktijdige plechtigheid te realiseren. Dit betekent dat er minimaal 60 parkeerplaatsen nodig zijn. Bij het verlenen van de bouwvergunning is het noodzakelijk toe te staan dat meer parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd dan in de norm is aangegeven. Dit om overlast in de omgeving te voorkomen en de bezoekers van plechtigheden niet onnodig te stressen. Uitgangspunt is daarom een parkeergelegenheid te bieden van maximaal 100 parkeerplaatsen.

Het maximaal aantal parkeerplaatsen (100) kan geheel op eigen terrein worden opgelost. In de visiekaart (zie Bijlage 1 Visiekaart) zijn twee locaties opgenomen waar het minimum vereiste aantal van 60 parkeerplaatsen komt (P-minimaal). Daarnaast is een gebied aangegeven (P-maximaal) voor het realiseren van de overige parkeergelegenheid tot maximaal 100 parkeerplaatsen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het aantal parkeerplaatsen, met in ieder geval de minimaal benodigde 60 parkeerplaatsen en maximaal 100 parkeerplaatsen.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

## **4.2 Water**

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### **Europees- en Rijksbeleid**

#### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

### **Beleid waterschap Roer en Overmaas**

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen het beheergebied van het Waterschap Roer en Overmaas. 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 Roer en Overmaas 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.

#### *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 Roer en Overmaas 2016-2021*

Het waterschap is verantwoordelijk voor een correcte inpassing van water en de belangen van waterbeheer en waterveiligheid in ruimtelijke plannen. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het waterschap betrokken dient te worden in het voortraject van het opstellen van ruimtelijke plannen, de zogenaamde Watertoets. Deze toets vindt plaats volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er is een duidelijke wisselwerking tussen het functioneren van het watersysteem en de ruimtelijke planning. Ook de inrichting van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol. Daarom wil het waterschap vroegtijdig betrokken zijn bij structuurvisies, bestemmingsplannen, ruimtelijke plannen, gemeentelijke afkoppelplannen, rioleringsplannen, weg- en wijkreconstructies en rioolvervanging.

Het waterschap streeft naar het scheiden van vuil water en schoon water. Het grootschalig scheiden van schone en vuile waterstromen (afkoppelen van regenwater van het afvalwatersysteem) is de meest duurzame oplossing om de riolering en rioolwaterzuiveringen te ontlasten en de KRW-doelen voor riooloverstorten te realiseren. Dit geniet daarom de voorkeur boven de aanpassing van rioleringen en overstorten. Maar het betekent wel dat bij de inrichting van de openbare ruimte ook aandacht moet zijn voor het sturen/beheren van regenwater. Het waterschap borgt bestaande waterbelangen en waterstaatkundige elementen in ruimtelijke plannen van gemeenten en Provincie Limburg. Waar mogelijk heeft het waterschap de waterhuishoudkundige objecten in eigendom. Het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie geeft hier de handvatten voor.

#### **Watertoets**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

#### **Planspecifiek**

Het plan gaat uit van behoud van bestaande bebouwing in combinatie met vervangende nieuwbouw. Door het aanbrengen van parkeervoorzieningen neemt de verharding mogelijk wel toe. Op basis van de gegevens uit het wateradvies voor de eerdere plannen uit 2009 gelden de volgende uitgangspunten ten aanzien van het afkoppelen van water in het plangebied.

- Nieuwe verharde oppervlakken en daken van nieuwe panden niet aansluiten op de riolering, maar hemelwater infiltreren in de bodem.
- Gezien de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse en de eerdere adviezen van het waterschap zal het hemelwater dat op de daken en wegen/parkeervakken valt, middels een infiltratievoorziening

(bijvoorbeeld in de vorm van half-doorlatende verharding) infiltreren in de bodem. Deze voorziening zal op het eigen perceel worden aangelegd. Het hemelwater wordt via afvoergoten onder vrij verval afgevoerd naar de infiltratievoorziening.

- De initiatiefnemer zorgt ervoor dat de infiltratievoorziening voldoende is om een maatgevende bui te kunnen bergen en daarna weer tijdig afdoende te kunnen functioneren.
- Om regenwater dat ter plaatse van de daken wordt afgevoerd schoon te houden worden niet- uitlogende bouwmaterialen voor dakbedekking en regenwaterafvoer gebruikt.

In het bouwtechnisch plan, dat onderdeel gaat uitmaken van de aanvraag van de omgevingsvergunning, zal de initiatiefnemer de infiltratievoorziening nader detailleren, waarbij aandacht zal worden besteed aan de toevoer van het dak naar de infiltratievoorziening, eventuele overloop, filter en beheer.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

### **4.3 Geluid**

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  1. een verzorgingstehuis;
  2. een psychiatrische inrichting;
  3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen.

Verder gaat de Wgh onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### **Planspecifiek**

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de bestrijding van geluidhinder door met name industrie, weg- en railverkeer. Geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, mogen niet gerealiseerd worden zonder dat eerst een toets aan de geluidnormen plaatsvindt. Het voorliggend project voorziet niet in de toevoeging van geluidsgevoelige functies, een crematorium is een niet geluid gevoelig object. Er is geen akoestisch onderzoek benodigd voor het plan. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid in het kader van de Wet Geluidhinder. De beoordeling van akoestische aspecten in het kader van milieuzonering vindt plaats in 4.9.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar.

## 4.4 Bodem

In overeenstemming met de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Hiermee wordt in beeld gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

### Planspecifiek

Er is een vooronderzoek bodem gedaan op 20 juni 2008 in het plangebied. Vanwege de ouderdom van dit vooronderzoek is een actualiserend vooronderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 6 Bodemonderzoek). Hieruit volgt dat zowel voor de

chemische parameters als voor asbest is sprake van een verdachte locatie:

- De verzamelde historische informatie geeft geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op het onderzoeksterrein.
- Wel is bekend dat de locatie gelegen is in gebied waar in het verleden grootschalige ophogingen hebben plaatsgevonden waardoor de bodem diffuus verontreinigd is aan met name zware metalen (zink) en dat eerder sterk verhoogde zinkgehalten gemeten zijn (deels gesaneerd).
- Sinds de eerder verrichte bodemonderzoeken en sanering (1999, 2005 en 2006) worden geen additionele bodemverontreinigingen verwacht. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op het onderzoeksterrein negatief hebben beïnvloed.

Asbest:

- Uit asbestinventarisaties van de gebouwen blijkt dat asbest gebruikt is in de bebouwing, zowel in- als uitpandig, en wordt melding gemaakt van de aanwezigheid van asbest op het maaiveld.
- Ook blijkt uit eerdere boringen dat bijmengingen met puin en ander bodemvreemd materiaal in de bodem voorkomen.
- Op basis van de verzamelde informatie wordt de onderzoekslocatie dan ook als verdacht ten aanzien van asbest in de bodem bestempeld.
- Opgemerkt wordt dat aan de noord- en oostzijde van de bebouwing nog een halfverharding aanwezig is, die mogelijk uit een puinverharding bestaat en in dat geval eveneens als asbestverdacht bestempeld dient te worden.

De gemeente Maastricht heeft aangegeven dat de nu aangeleverde geactualiseerde informatie inzake "bodem" voldoende is voor de bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer beseft dat er voor wat betreft bodem in het kader van Wabo (omgevingsvergunning) nog een aanvullende onderzoeksinspanning noodzakelijk is met eventueel aanvullende (sanerings)kosten. Afhankelijk van de onderzoeksresultaten is in het kader van de Wet bodembescherming mogelijk ook nog sprake van een aanvullende procedure (Saneringsplan of BUS-melding). Deze procedure zal dan met het bevoegd gezag verder worden besproken en doorlopen.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

## 4.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

### Planspecifiek

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven die geurhinder veroorzaken. De beoordeling van het aspect geur in het kader van milieuzonering vindt plaats in 4.9.

### Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect geur uitvoerbaar.

## 4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op: risicovolle inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

- risicovolle inrichtingen vallende onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het ruimtelijk beleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

Toetsingskaders vanuit wet- en regelgeving zijn onder andere het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

### Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van  $10^{-6}$  per jaar en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze  $10^{-6}$  contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de  $10^{-5}$  contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een

oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk. Indien de 1% letaliteit wel overschreden wordt dient in de ruimtelijke planvorming dit risicoaspect bewust geaccepteerd te worden met daarbij de motivatie waarom dat acceptabel gevonden wordt. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbare objecten zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *(Bevi-)inrichtingen*

De regelgeving omtrent externe veiligheid bij inrichtingen (bedrijven) is geregeld in het Bevi. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR).

De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen. Het ministerie heeft het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen gepubliceerd, waarin praktische informatie en voorbeelden staan voor het opnemen van buisleidingen met gevaarlijke stoffen in bestemmingsplannen. De aanpak richt zich op veiligheidsafstanden rond buisleidingen, het beheer en toezicht en de registratie van de ligging van buisleidingen. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) wordt de regelgeving verder uitgewerkt en worden regels gesteld ten aanzien van risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van regels in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Als categorieën buisleidingen waarvoor het Bevb geldt zijn voorlopig alleen buisleidingen met een druk vanaf 16 bar en een uitwendige diameter van respectievelijk 50 en 70 mm voor het transport van aardgas en vloeibare brandstoffen aangewezen.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en de Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone (PR) worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt is een verantwoording van het groepsrisico is niet verplicht.

## Planspecifiek

Voor het aspect externe veiligheid is een onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid). Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient het aspect externe veiligheid inzichtelijk te worden gemaakt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen: spoorlijn Maastricht – Sittard, een hogedruk aardgastransportleiding, de Rijksweg A2 en verschillende risicovolle inrichtingen. In dit rapport is het risiconiveau van deze risicobronnen beschouwd:

Tabel 1.2: Overzicht risicobronnen

Risicobron	Afstand tot plangebied	Invloedsgebied	(Maximale) PR 10 <sup>-6</sup> -contour	Beschouwen groepsrisico	Verantwoording groepsrisico
Spoor Maastricht - Sittard	160 meter	995 meter	0 meter	Kwantitatief	Verplicht
Leiding Z-500-01	150 meter	95 meter	Niet van toepassing (invloedsgebied niet tot plangebied)		
Rijksweg A2	450 meter	880 meter	0 meter	Kwalitatief	Verplicht
Mora Productie BV	400 meter	Niet van toepassing	30 meter	Niet van toepassing	
Mathieu Dumoulin	450 meter	Niet van toepassing			

Verantwoording van het groepsrisico is voor zowel de spoorlijn Maastricht – Sittard als de Rijksweg A2 verplicht. In het rapport zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen. Aangezien er sprake is van een beperkte verantwoording zijn enkel de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Maastricht, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid is door de gemeente Maastricht in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Naar aanleiding van dit advies (zie Bijlage 8 Advies brandweer externe veiligheid) is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld (zie Bijlage 9 Verantwoording groepsrisico). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2 en spoorlijn Maastricht - Sittard. Over beide routes worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het groepsrisico ligt onder de oriënterende waarde maar neemt door de geprojecteerde ontwikkelingen (zeer beperkt) toe. Derhalve is een verantwoording van het groepsrisico verplicht.

Ondanks toename van het groepsrisico wordt de vestiging van een uitvaartcentrum met crematorium op deze locatie verantwoord geacht. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente conform de beleidsvisie externe veiligheid een hoog ambitieniveau ten aanzien van groepsrisicoverantwoording hanteert en toepast in deze situatie. Hierbij is een aantal maatregelen aangegeven die bij de verdere uitwerking van het plan aan de orde komen om de veiligheid in het plangebied te verbeteren (zie Bijlage 9). Vanwege het feit dat er sprake is van een aanpassing van een bestaand pand is de toepassing van brandwerende materialen en het realiseren van een druckbestendige gevel, op basis van praktische overwegingen, niet vereist.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum beperkt en vormt het aspect externe veiligheid voor deze ontwikkeling op de beoogde locatie geen belemmering.

## Conclusie

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

## 4.7 Luchtkwaliteit

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

### *Bijdrage aan luchtkwaliteit*

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in (paragraaf 5.2). De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

### **Planspecifiek**

Met betrekking tot voorliggend initiatief dient te worden nagegaan of het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit beïnvloed. De komst van een crematorium levert uitstoot door verkeersbewegingen op en uitstoot vanuit het crematorium zelf. Er zijn voor beide elementen luchtkwaliteitsberekeningen uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitseisen (zie Bijlage 10 Onderzoek luchtkwaliteit). Op basis van de rekenresultaten is het aannemelijk dat de bijdrage van deze ontwikkeling 'Niet in betekende mate' is.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

## 4.8 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

De voor externe veiligheid relevante leidingen en mogelijke effecten daarvan zijn reeds behandeld in 4.6. Geen van deze leidingen bevindt zich binnen het plangebied. In het plangebied is wel, conform het vigerende bestemmingsplan "Landgoederenzone", een gasleiding aanwezig met een beschermingszone van 4 meter aan weerszijden. Deze leiding met de bijbehorende beschermingszone is op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming voorzien.

## 4.9 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

### **Planspecifiek**

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt bij de vestiging van een crematorium (categorie 3.2) als grootste adviesafstand 100 meter voor het aspect geur. Het crematorium moet op minimaal deze afstand liggen van gevoelige objecten, tenzij er gemotiveerd kan worden dat een kleinere afstand mogelijk is. Er dient aangetoond te worden dat er geen overschrijding van de normen plaatsvindt uit het Activiteitenbesluit.

### *Geur*

Onderzocht is of de geurbelasting van het geplande crematorium bij gevoelige bestemmingen voldoet aan grenswaarden voor geurhinder (zie Bijlage 11 Onderzoek geur). Hieruit blijkt dat de geurconcentratie op leefniveau ter plaatse van gevoelige bestemmingen (woningen, school) kleiner dan 0,35 ouE/m<sup>3</sup> als 98 percentiel en 1 ouE/m<sup>3</sup> als 99,99 percentiel te zijn. Een geurconcentratie van 0,5 ouE/m<sup>3</sup> ligt op de grens van wat waargenomen kan worden. Door middel van geurverspreidingsberekeningen op basis van bekende geuremissies van een identieke crematoriumoven is aangetoond dat er geen overschrijding is van algemeen toegepaste grenswaarden en aldus een zeer geringe kans op geurhinder.

### *Akoestisch*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond, dat een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd op de geluidgevoelige bestemmingen rondom het plangebied. De akoestische impact van de activiteiten van het crematorium op bestaande woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is inzichtelijk gemaakt (zie Bijlage 12 Onderzoek akoestiek milieuzonering).

Het te beoordelen maximale geluidniveau voor de ruimtelijke procedure voldoet aan de gestelde grenswaarden voor een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige objecten in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal: bedraagt maximaal 65 dB(A) in de dagperiode, 60 dB(A) in de avondperiode en 59 dB(A) in de nachtperiode.

Het berekende equivalent geluidniveau vanwege het verkeer van en naar het crematorium bedraagt



maximaal 48 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). In de berekening is zelfs uitgegaan van een worstcase benadering (alle extra motorvoertuigen één dezelfde richting), de werkelijke geluidbelasting zal lager liggen.

Naar verwachting zullen er circa 412 bewegingen extra over Mariënwaard plaatsvinden. In de berekening is als worstcase benadering uitgegaan dat alle extra motorvoertuigen één dezelfde richting uitgaan. Ondanks deze worstcase benadering is de geluidtoename vanwege het verkeer van en naar het crematorium daarmee minder dan 0,5 dB. Deze toename is voor het menselijk gehoor niet waarneembaar, waarmee gesteld kan worden dat het verkeer van de inrichting direct opgaat in het heersende straatbeeld. Derhalve is er geen sprake van indirecte geluidhinder.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan gesteld worden dat de geluidemissie vanwege de activiteiten van het crematorium past binnen de geluidniveaus in de omgeving. Er heeft een toets plaatsgevonden aan het Toetsingskader in het kader van ruimtelijke procedure en aan het Activiteitenbesluit milieubeheer.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

## **4.10 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt conform de Wet natuurbescherming onderscheid gemaakt tussen de zorgplicht, gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### *Zorgplicht*

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

#### *Gebiedsbescherming*

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden (zie ook 2.1).

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

#### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale

verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

De verschillende artikelen bevatten verbodsbepalingen en soortenlijsten.

Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

### **Planspecifiek**

In het verleden is in 2008 voor de locatie reeds een Natuurtoets (en een aanvullend onderzoek) uitgevoerd (CSO, 2008a en 2008b). Deze toets en bijbehorende onderzoeken uit 2008 zijn echter gedateerd, en daarnaast zijn de ontwikkelingen in het plangebied gewijzigd. Om deze reden is een geactualiseerde toetsing uitgevoerd. De bevindingen zijn gerapporteerd in een Natuurtoets (zie Bijlage 13 Onderzoek ecologie). Kort samengevat blijkt hieruit het volgende.

#### *Soortenbescherming*

In het plangebied komen mogelijk beschermde soorten voor die negatieve effecten kunnen ondervinden van het beoogde plan. Het gaat hier om de zwaar beschermde soorten en leefgebied van: huismus, gierzwaluw, vleermuizen, steenmarter en hazelworm. Beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in 2008 in het gebouw aangetoond (CSO). Naar de overige soorten is destijds ook onderzoek uitgevoerd, maar deze zijn toen niet aangetroffen. Desalniettemin is het gebied nog steeds geschikt voor deze soorten waardoor, gezien de verstreken tijd en ondanks dat een groot deel van de bebouwing en tuin behouden blijft, recent inzicht nodig is in het gebruik van het plangebied door deze soorten. Indien de soorten in de huidige situatie aanwezig zijn dan kunnen de werkzaamheden (zonder aanvullende maatregelen) zorgen voor negatieve effecten op de soorten wat in overtreding kan zijn met de Flora- en faunawet. Om deze reden is meer inzicht nodig in het gebruik van het plangebied door deze zwaar beschermde soorten voorafgaand aan de realisatiefase. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de resultaten van de natuurtoets en eventueel benodigd vervolgonderzoek.

Soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	In gebruik zijnde nesten niet verstoren of aantasten
Huismus en Gierzwaluw	Mogelijk	Ja*	Mogelijk. Indien nodig is deze te verkrijgen door het treffen van soortspecifieke maatregelen.	Gebouw mogelijk geschikt als zwaar beschermde vaste rust- en verblijfplaats
Vleermuizen	Mogelijk	Ja**	Mogelijk. Indien nodig is deze te verkrijgen door het treffen van soortspecifieke maatregelen.	Rijksmonument mogelijk/waarschijnlijk geschikt als zwaar beschermde vaste rust- en verblijfplaats
Steenmarter	Mogelijk	Ja	Nee, indien gewerkt wordt conform gedragscode	Gebouw en landgoed leefgebied steenmarter
Hazelworm	Mogelijk	Ja***	Mogelijk. Indien nodig is deze te verkrijgen door het treffen van soortspecifieke maatregelen.	Structuurrijke vegetatie mogelijk leefgebied

\*Voorafgaand aan de realisatiefase: Gierzwaluw: 1 juni - 15 juli en Huismus: 1 april – 15 mei.

\*\*Voorafgaand aan de realisatiefase: meerdere bezoeken (vier tot acht) verspreid over juni – september/oktober.

\*\*\* Voorafgaand aan de realisatiefase: enkele bezoeken in april – juni.

De potentiële aanwezigheid van de genoemde soorten vormt echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan omdat soortspecifieke maatregelen te nemen zijn om negatieve effecten te voorkomen. Deze staan in de natuurtoets omschreven. Omdat een groot deel van de bebouwing en tuin behouden blijft, zal ook de toekomstige situatie potentieel leefgebied bieden voor beschermde soorten. Tijdens de realisatiefase dient met algemene broedvogels rekening gehouden te worden.

### Gebiedsbescherming

#### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er komt wel NNN voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling (externe werking is tevens niet van toepassing in het beleid van Provincie Limburg). Er is van aantasting van de NNN dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (NNN).

#### Natura 2000

Het plangebied ligt op enkele kilometers afstand van een aantal Natura 2000-gebieden, namelijk Grensmaas, Geuldal en Bunderbos. Potentiële effecten van het project op deze gebieden hebben betrekking op de mogelijke gevolgen van stikstofdepositie. De toetsing hiervan vindt plaats in het kader van de PAS. Deze toetsing is uitgevoerd met het volgende resultaat (zie Bijlage 14 Onderzoek stikstof).

De berekening van de beoogde situatie laat zien dat de hoogste stikstofdepositie 0,11 mol N per hectare per jaar bedraagt op het voor stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Geuldal. Aangezien de depositie kleiner is dan

de grenswaarde van 1 mol N per hectare per jaar, maar groter dan de drempelwaarde (0,05 mol N/ha/jaar) zijn de activiteiten voor de herontwikkeling van Mariënwaard 61 naar een crematorium meldingsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor het project dient een melding te worden gedaan.

In het kader van de PAS is depositieruimte beschikbaar waarvan middels het doen van een melding ingevolge de Natuurbeschermingswet gebruik kan worden gemaakt. Doordat voor het project, dat door het plan mogelijk wordt gemaakt, aanspraak kan worden gemaakt op de depositieruimte in het kader van de PAS, kan derhalve uitgesloten worden dat het plan leidt tot de aantasting van de natuurlijke kenmerken in Natura 2000-gebieden en betreffende instandhoudingsdoelen in gevaar komen. Omdat de PAS, en met name de beschikbaarstelling van de depositieruimte voor meldingsplichtige projecten, in zijn geheel passend is beoordeeld, is een nieuwe passende beoordeling voor dit plan niet nodig.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

### **4.11 Cultuurhistorie en archeologie**

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

#### **Cultuurhistorie**

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

#### **Archeologie**

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de belangrijkste aspecten met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Door middel van de Wamz is de omgang met het bodemarchief verankerd in onder andere de Monumentenwet 1988 en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke archeologische waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

#### **Planspecifiek**

##### *Cultuurhistorie*

Zoals eerder beschreven in paragraaf 3.1 kent het monumentale complex een rijke historie. Om de waardevolle overblijfselen van dit complex te beschermen is het eerder aangewezen als Rijksmonument.

De voorgenomen ontwikkeling speelt met het herstel van het carré en het opknappen van de bijbehorende tuin in op de aanwezige cultuurhistorische waarden. Om het plan, waarin een Rijksmonument wordt betrokken, te kunnen beoordelen vanuit de perspectieven van monumentenzorg is door de gemeente Maastricht het wenselijk geacht dat er een actueel waardestellend bouwhistorisch onderzoek zou worden samengesteld. Het resultaat hiervan is opgenomen in Bijlage 16 Bouwhistorisch onderzoek. De verdere planuitwerking wordt in samenhang hiermee ontworpen en beoordeeld.

#### *Archeologie*

In het kader van voorgaande plannen in het gebied is in oktober 2008 een bureauonderzoek (zie Bijlage 15 Archeologisch onderzoek) uitgevoerd om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Conclusie daarin is dat gezien de aanwezige funderingsresten sprake is van een hoge verwachtingswaarde. Die conclusie is nog steeds van toepassing voor de mogelijk geplande nieuwbouw achter het bestaande pand, hetgeen tevens bevestigd wordt door het bouwhistorisch onderzoek (Bijlage 16). De aanbeveling voor proefsleuven in het rapport van 2008 is niet van toepassing, omdat die geldt voor het gedeelte waar het nieuwe kantoorgebouw zou komen wat nu niet meer aan de orde is. Verder onderzoek kan pas plaatsvinden als er daadwerkelijk gesloopt en gebouwd gaat worden. In overleg met de gemeente Maastricht is bepaald dat deze werkzaamheden onder archeologisch toezicht plaatsvinden zodat dan bekeken kan worden of er nog archeologische resten aanwezig zijn onder de bestaande bebouwing. In voorliggend bestemmingsplan is de vigerende functieaanduiding voor bescherming van de archeologische waarden opgenomen.

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

### **4.12 Conclusie**

Op basis van de voorgaande paragrafen concludeert de gemeente Maastricht dat voor de milieuplanologische aspecten sprake is van een uitvoerbaar bestemmingsplan en dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een van goed woon- en leefklimaat.

## Hoofdstuk 5      Het bestemmingsplan

### 5.1      Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2      Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3      Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk 2. Ten slotte regelt Hoofdstuk 4 de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk)

## 5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemming:

### *Natuur - Landgoed*

In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is een aantal algemene doeleinden opgenomen die voor alle landgoederen gelden. Daarnaast is aangegeven welke functies specifiek voor landgoed "La Grande Suisse" zijn toegestaan.

Daarnaast bevat voorliggend bestemmingsplan de volgende dubbelbestemmingen:

### *Leiding - Gas*

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.

### *Waarde - Maastrichts Erfgoed*

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 beschrijving in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.



## Hoofdstuk 7      Handhaving

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 te 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      Communicatie

### 8.1      Algemeen

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt dit vooroverleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 8.2      Inspraak

De gemeente Maastricht heeft in het besluit tot medewerking voor de herziening van het bestemmingsplan aangegeven dat de initiatiefnemer zorg moet dragen voor maatschappelijk draagvlak. Monuta geeft hier invulling aan door het organiseren van verschillende informatiebijeenkomst gedurende de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure. Tevens voert zij individuele gesprekken met direct aangrenzende belanghebbenden, zoals de naastgelegen scholen. De plannen zijn daar toegelicht en eventuele vragen daarover zijn beantwoord. De reacties zijn overwegend positief, al zijn er nog wel wat aandachtspunten die betrekking hebben op de uitwerking van het plan. Zoals het waarborgen van een goede ontsluiting van de scholen. Het overleg hierover is nog gaande waarin de wensen worden geïnventariseerd en in overleg worden er indien nodig bij de realisering van het plan voorzieningen getroffen.

Op dinsdag 6 september 2016 organiseerde Monuta Maastricht een informatiebijeenkomst rondom de plannen voor een nieuw crematorium in La Grande Suisse. Omwonenden waren uitgenodigd om te luisteren naar de plannen en werden uitgenodigd om mee te denken. In het algemeen was men positief dat door de ontwikkeling het monumentale pand behouden kan blijven en nu in ere wordt hersteld. De vestiging van een crematorium riep nog wel wat vragen op. Deze gingen voornamelijk over de werking en mogelijke effecten van de crematieoven en of de toegangsweg en het parkeerterrein wel groot genoeg zijn. De zorgen hierover konden op de avond zelf grotendeels worden weggenomen en verder werd ook aangegeven dat in het bestemmingsplan nog een nadere onderbouwing zou volgen. Van de avond is verslag gedaan in een nieuwsbrief waarin de meest gestelde vragen en de antwoorden zijn opgenomen (zie Bijlage 17).

Tijdens voornoemde informatiebijeenkomst is aangegeven dat Monuta desgewenst individuele gesprekken aangaat en dat bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan er wederom een informatiebijeenkomst komt. Daar zal de stand van zaken van het bouwplan en het bestemmingsplan worden toegelicht. Tevens zal Monuta de mogelijkheid bieden om een bezoek te brengen aan een van haar crematoria zodat iedereen een goede indruk kan krijgen van hoe een crematorium werkt en in elkaar zit.

Gezien het voorgaande is en wordt voldaan aan het creëren van maatschappelijk draagvlak voor de planontwikkeling.

### **8.3 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

De gemeente Maastricht heeft vooroverleg gevoerd ex artikel 3.1.1 Bro. Dit heeft, op een enkele ondergeschikte tekstuele aanpassing na, niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **8.4 Verslag zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

## **Bijlagen bij de toelichting**

Separaat te raadplegen:

<b>Bijlage 1</b>	<b>Visiekaart</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Landschappelijke inpassing</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Overzicht te handhaven bomen</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Ladderonderbouwing</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Onderzoek verkeer en parkeren</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Bodemonderzoek</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Onderzoek externe veiligheid</b>
<b>Bijlage 8</b>	<b>Advies brandweer externe veiligheid</b>
<b>Bijlage 9</b>	<b>Verantwoording groepsrisico</b>
<b>Bijlage 10</b>	<b>Onderzoek luchtkwaliteit</b>
<b>Bijlage 11</b>	<b>Onderzoek geur</b>
<b>Bijlage 12</b>	<b>Onderzoek akoestiek milieuzonering</b>
<b>Bijlage 13</b>	<b>Onderzoek ecologie</b>
<b>Bijlage 14</b>	<b>Onderzoek stikstof</b>
<b>Bijlage 15</b>	<b>Archeologisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 16</b>	<b>Bouwhistorisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 17</b>	<b>Verslag informatiebijeenkomst 16 sept 2016</b>

# Regels



# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1      plan

het bestemmingsplan BP Landgoederenzone herziening La Grande Suisse vestiging crematorium-uitvaartcentrum met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpLGScrematorium-ow01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2      bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

### 1.3      aanduiding

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

### 1.4      aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5      aan-en of uitbouw

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

### 1.6      additionele voorzieningen

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

### 1.7      archeologisch onderzoek

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.

### 1.8      archeologische zone

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

### 1.9      bebouwing

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

### 1.10      bekende archeologische vindplaats

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

### 1.11      bestand

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

#### **1.12 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.13 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.14 bijgebouw**

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

#### **1.15 bodemverstoring**

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

#### **1.16 bouwen**

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

#### **1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

#### **1.18 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

#### **1.19 bouwperceel**

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

#### **1.20 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

#### **1.21 bouwvlak**

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

#### **1.22 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

#### **1.23 crematorium**

een inrichting met bijbehorende ruimten en voorzieningen voor het verbranden van overleden mensen.

#### **1.24 cultureel erfgoed**

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

#### **1.25 cultuurhistorisch attentiegebied**

gebied, gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde.

#### **1.26 cultuurhistorisch rapport**

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

#### **1.27 cultuurhistorische waardestelling**

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.



### **1.28 detailhandel**

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

### **1.29 dominant bouwwerk**

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

### **1.30 extensieve dagrecreatie**

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

### **1.31 gebouw**

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

### **1.32 herbouw**

het opnieuw (op)bouwen van een naar aard en omvang vergelijkbaar gebouw op dezelfde locatie.

### **1.33 historisch relict**

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeves en vestingwerken.

### **1.34 hoofdgebouw**

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

### **1.35 hoofdverblijf**

feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

### **1.36 horeca**

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

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen dan wel fungeert als aan een hoofdfunctie ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

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

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

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

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

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

#### **1.37 ondergeschikt**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

#### **1.38 overkapping**

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

#### **1.39 parkeernormen**

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011' of haar rechtsopvolgers. De vastgestelde normen d.d. 02-02-2016 zijn als bijlage 2 bij deze regels opgenomen.

#### **1.40 peil**

1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
2. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
3. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

#### **1.41 seksbedrijf**

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

#### **1.42 slopen**

geheel of gedeeltelijk afbreken.

#### **1.43 uitvaartcentrum**

centrum met ruimten waar overledenen opgebaard kunnen worden, ruimten voor herdenking/herinnering/bezinning, waar uitvaartbijeenkomsten en -ceremonies, rouw- en herinneringsdiensten gehouden worden en/of waar de mogelijkheid is om daaraan gekoppeld een maaltijd of koffietafel te houden.

#### **1.44 verstoringsoppervlakte, projectgebied**

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

#### **1.45 voorgevellijn**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

#### **1.46 waardevolle cultuurhistorische elementen**

objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarde die bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

#### **1.47 waardevolle groenelementen**

karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, poelen, grachten en vijvers en welke bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

#### **1.48 woning**

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid hierbinnen van een eigen toegang en een alleen door het betreffend huishouden te gebruiken toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

### **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

#### **2.1 de dakhelling**

helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk**

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

#### **2.4 de inhoud van een bouwwerk**

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

#### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk**

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

#### **2.6 ondergeschikte bouwdelen**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Natuur - Landgoed La Grande Suisse

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landgoed La Grande Suisse' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en versterking van een landgoed ten behoeve van:
  1. het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
  2. het behoud van de aldaar voorkomende ecologische- en milieuwaarden;
  3. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
  4. extensief agrarisch medegebruik;
  5. extensief recreatief medegebruik;
- b. een uitvaartcentrum met crematorium, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'crematorium';
- c. ondergeschikte horeca en kantoren ten behoeve van het uitvaartcentrum met crematorium;
- d. parkeervoorzieningen ten behoeve van het uitvaartcentrum met crematorium, uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. aan een uitvaartcentrum met crematorium gerelateerde functies zoals een ceremonie- of herinneringsruimte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- g. interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. bestaande bebouwing mag zowel niet worden uitgebreid als in goot- en bouwhoogte worden aangepast;
- c. nieuwbouw is, behoudens herbouw, niet toegestaan met uitzondering van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan [sba-nt]';
- d. voor herbouw gelden de bestaande goot- en bouwhoogten als maximum, voor nieuwbouw mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. carports/overkappingen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### **3.3 Nadere eisen**

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

1. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
  2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- b. artikel 3.2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van het hoofdgebouw in een door dit hoofdgebouw omsloten ruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  2. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- c. artikel 3.2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  2. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- d. artikel 3.2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw voor de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
  2. de afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;
  4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  5. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
  6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. artikel 3.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan;
- f. artikel 3.2.2 sub e voor de bouw van carports/overkappingen, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beschermde flora en fauna en de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

### **3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **3.5.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- b. afgraven, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem.
- c. aanbrengen van ondergrondse leidingen.
- d. het vellen en rooien van houtgewas.
- e. het bebossen van gronden.
- f. het aanleggen van parkeervoorzieningen en wegen en paden.

#### **3.5.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. vallen binnen de aanduiding "parkeerterrein";
- b. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

#### **3.5.3 Toelaatbaarheid**

De in artikel 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de grond.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.6.1 Functieverandering van landgoederen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van een functieverandering of -toevoeging van een landgoed, zoals weergegeven in artikel 3.1 sub b onder de volgende voorwaarden:

- a. de doeleinden van het landgoed, zoals aangegeven in artikel 3.1 sub a, mogen niet worden belemmerd of aangetast;
- b. bedrijvigheid mag slechts worden toegevoegd overeenkomstig de categorieën 1 en 2 zoals weergegeven in de als bijlage 1 van deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. de publieksaantrekkende werking mag niet worden vergroot;
- d. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e. horeca van categorie 3 en 4 is niet toegestaan;
- f. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijk inpassing waarbij de cultuurhistorische waarden verzekerd dienen te blijven;
- g. er dient te worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving.

#### **3.6.2 Vergroting bouwvlak**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een op de verbeelding aangegeven bouwvlak onder de volgende voorwaarden:

- a. de doeleinden van het landgoed, zoals aangegeven in artikel 3.1 sub a, mogen niet worden belemmerd of aangetast;
- b. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijk inpassing waarbij de cultuurhistorische waarden verzekerd dienen te blijven;
- c. de vergroting dient een duidelijke bijdrage te leveren aan de financieel-economische positie van het landgoed;
- d. er dient te worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving.

## **Artikel 4      Leiding - Gas**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide hogedruk gastransportleiding.

### **4.2      Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **4.3      Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

### **4.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *4.4.1    Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
2. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
3. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
5. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
6. het permanent opslaan van goederen;
7. het vellen of rooien van houtgewas.

#### *4.4.2    Uitzonderingen*

Het in artikel 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### *4.4.3    Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 4.4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.



## Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

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

#### 5.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. tot en met d. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in 'bestemmingsplan Landgoederenzone, Ruimtelijke karakteristiek en inventarisatie':

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' [*sba – db*]: dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk' [*sba – kb*]: kenmerkend bouwwerk, met dien verstande dat uitsluitend het exterieur wordt beschermd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element' [*sba – ce*]: waardevol cultuurhistorisch element;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' (swr – ge): waardevol groenelement;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr – a): archeologische zone a;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr – c): archeologische zone c.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

- a. Op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 5.1.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 5.1.2 onder e., mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:
  1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
  2. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
  3. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, een en ander conform het bepaalde in 'bestemmingsplan Landgoederenzone, Ruimtelijke karakteristiek en inventarisatie'.
- b. Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 5.1.2 onder a. tot en met d., kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

#### 5.2.2 Archeologische zones

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:
  1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
  2. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan

aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

- b. Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub a onder 1. vindt plaats indien:
1. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
  2. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
  3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- c. Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
  3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 5.2.3 *Advies*

Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 5.1.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 5.1.2 onder e. leggen Burgemeester en Wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

## 5.3 **Nadere eisen**

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

## 5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardstelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardstelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

## **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *5.5.1 Gemeentelijke monumenten*

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' alsmede 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:
  1. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
  2. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
  3. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.
- b. Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende monument kan worden behouden.

### *5.5.2 Archeologische zones*

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:
  1. werken of werkzaamheden met een bodem versturende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  2. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
  3. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
  4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
  6. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
  7. het aanleggen van een boomgaard;
  8. het scheuren van grasland;
  9. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.
- b. Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.
- c. De in artikel 5.5.2 sub a genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:
  1. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
  2. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

- d. Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 5.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 5.5.1 sub a en artikel 5.5.2 sub a is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in artikel 5.5.1 sub a, artikel 5.5.2 sub a en artikel 5.5.2 sub b is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 5.5.4 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' en 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### 5.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 5.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebiede

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- b. Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
1. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
  2. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardstelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

#### 5.6.2 Archeologische zones

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemversturende ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en:
1. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde –

- archeologische zone a', of;
2. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.
- b. Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
1. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
  2. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijke monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

#### 5.6.3 *Advies*

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### **5.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement', specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch en/of archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 6      Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 7      Algemene bouwregels

#### 7.1      Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van een bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan een bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### 7.2      Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

### Artikel 8      Algemene gebruiksregels

#### 8.1      Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops, tenzij dit in deze regels expliciet is toegestaan;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

#### 8.2      Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe of uitbreiding van bestaande functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een ruimere of beperktere parkeerbehoefte, met dien verstande dat:
  1. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
  2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
  3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

### 8.3 Voorwaardelijke verplichting

#### 8.3.1 Voorwaardelijke verplichting aantal parkeerplaatsen

Gronden en bouwwerken mogen overeenkomstig de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsomschrijvingen uitsluitend gebruikt worden na realisering van minimaal 60 en maximaal 100 parkeerplaatsen ter plaatse van de parkeervoorzieningen zoals bepaald in 3.1.

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
  2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 meter;
  2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
  3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- i. van deze regels voor het toestaan van dakterrassen op een plat dak, onder de voorwaarden dat:
  1. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
  2. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
  3. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord;
  4. er geen onevenredige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan;
  5. waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.



## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

### **10.1 Wijziging bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **10.2 Wijziging antennebeleid**

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

## **Artikel 11 Algemene procedureregels**

### **11.1 Omgevingsvergunning**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) van toepassing.

### **11.2 Nadere eisen**

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

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

### **11.3 Wijzigingen**

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

## **Artikel 12 Overige regels**

### **12.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen**

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

### **12.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen**

Waar in dit plan (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

1. in de eerste plaats de regels van Leiding - Gas;
2. in de tweede plaats de regels van in de achtste plaats de regels van Waarde - Maastrichts Erfgoed.



## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13      Overgangsrecht**

#### **13.1      Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid onder artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.2      Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid onder artikel 13.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 14      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'BP Landgoederenzone herziening La Grande Suisse vestiging crematorium-uitvaartcentrum'.

## **Bijlagen bij de regels**

Separaat te raadplegen:

**Bijlage 1**            **Staat van bedrijfsactiviteiten**

**Bijlage 2**            **Parkeernormen Maastricht**



**buro-sro.nl**

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement