

Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	12

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied	24
3.1 Cultuurhistorie en archeologie	24
3.2 Ruimtelijke structuur	27
3.3 Functionele structuur	30

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten	32
4.1 Water	32
4.2 Geluid	33
4.3 Bodem	34
4.4 Geurhinder	34
4.5 Externe veiligheid	35
4.6 Luchtkwaliteit	39
4.7 Molenbiotoop	39
4.8 Lichthinder	40
4.9 Trillingshinder	40

4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	40
Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan	42
5.1 Algemeen	42
5.2 Opzet van de regels	42
Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf	48
Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf	49
8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	49
8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	49
Bijlage 1 Inventarisatiekaarten	50
Bijlage 2 Reactie wettelijk vooroverleg	51
Bijlage 3 Raadsvoorstel BP Buitengebied Oost	52

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

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

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

Structuur van het bestemmingsplan

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

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

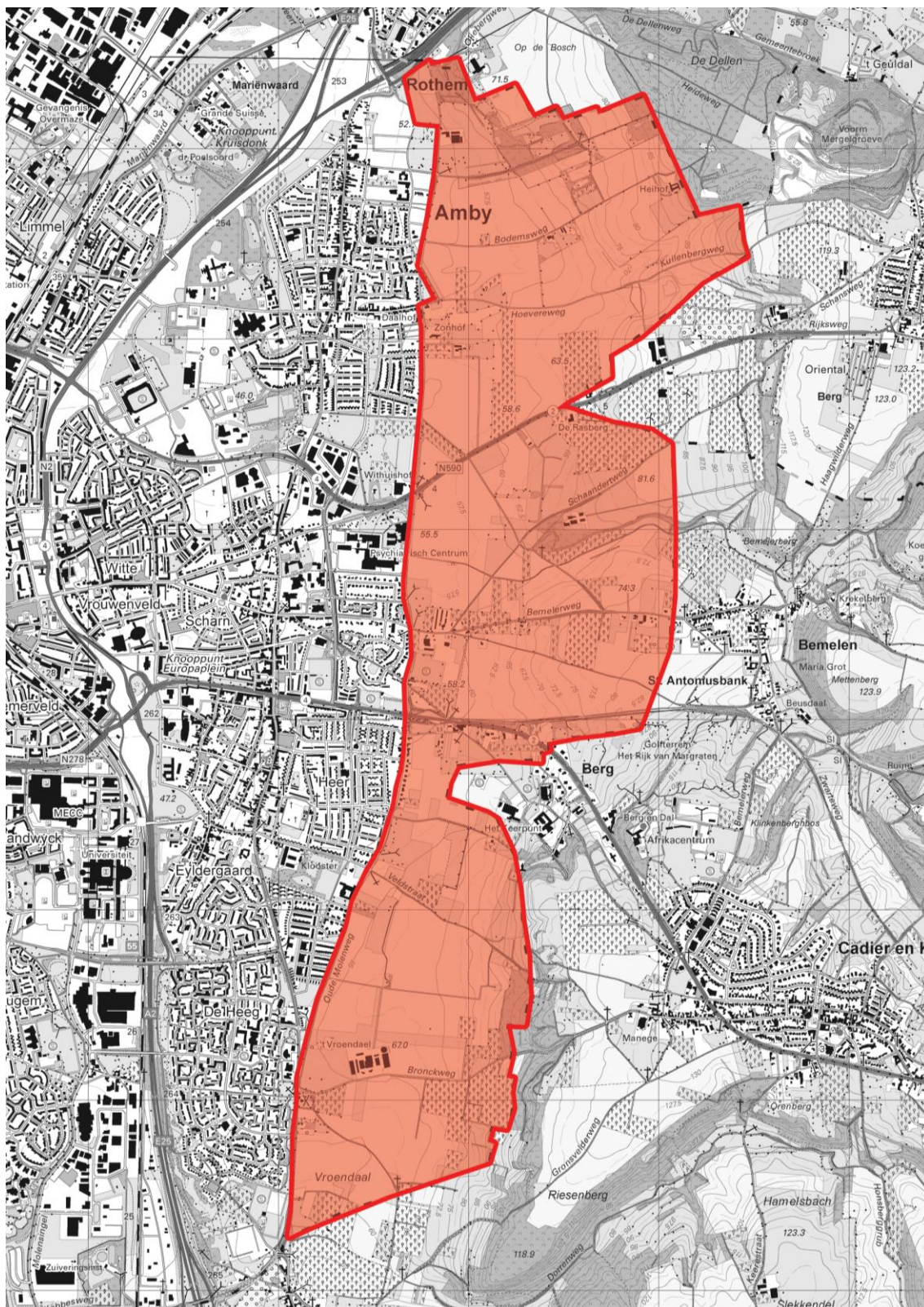
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpBuitengebiedOost-ow01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied omvat het oostelijke buitengebied van de gemeente Maastricht en wordt aan de westzijde begrensd door de (Oude) Molenweg, die met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen de harde oostelijke bebouwingscontour van Maastricht vormt. Aan de noord-, oost- en zuidzijde vormen de gemeentegrenzen met de gemeenten Meerssen, Valkenburg aan de Geul en Eijsden-Margraten de plangrens. Van noord naar zuid meet het plangebied bijna 7 kilometer; de breedte van oost naar west varieert van 250 tot circa 1.600 meter.

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

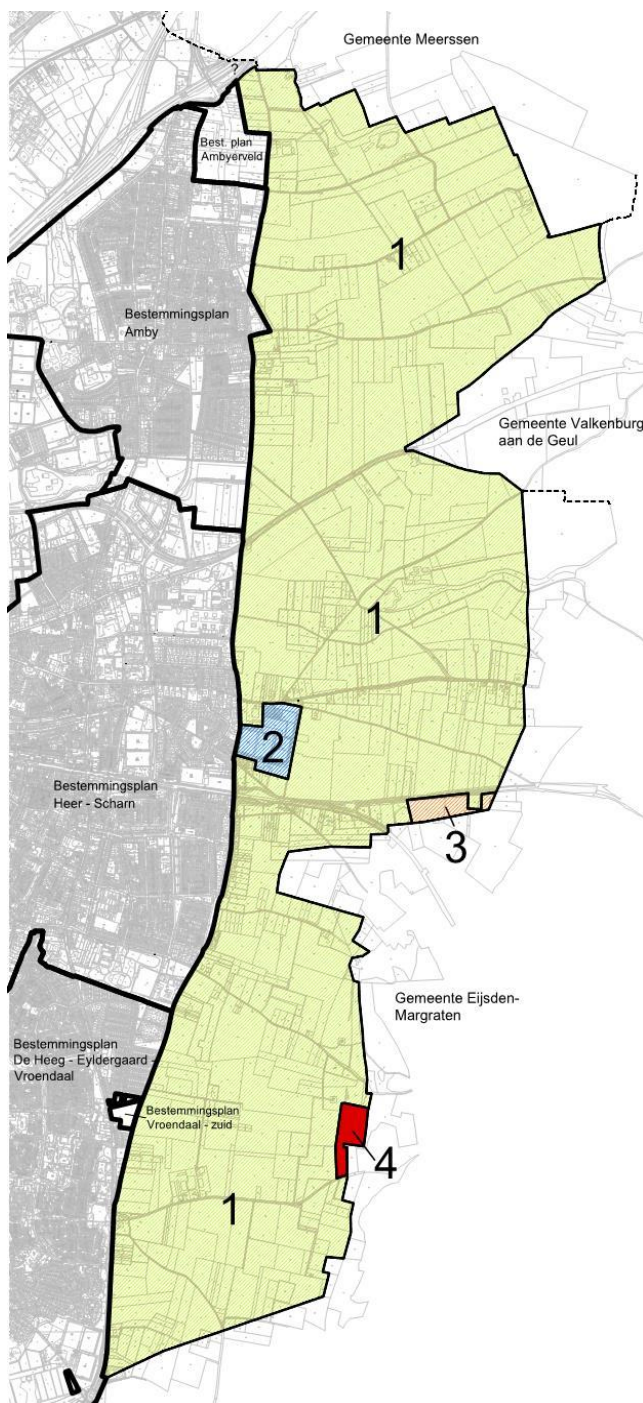


1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

Op de nevenstaande kaart is aangegeven welke vigerende bestemmings-, wijzigings- en uitwerkingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. In het onderstaande schema zijn deze plannen aangegeven met de data van vaststelling en goedkeuring. De nummers op de onderstaande kaart corresponderen met de nummering in de lijst (waarbij nummer 5 voor het gehele grondgebied van Maastricht geldt en derhalve niet is aangegeven).

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



Nr.	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld raad	Goedgekeurd GS
1	Bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld	28.05.2002	14.01.2003
2	Uitwerkingsplan Sportpark	01.02.2005	14.06.2005
3	Wijzigingsplan Golfbaan	06.12.2005	14.03.2006
4	Buitengebied-Oost	11.11.1992	08.06.1993
5	Facetbestemmingsplan Short Stay	05.01.2016	n.v.t.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees beleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

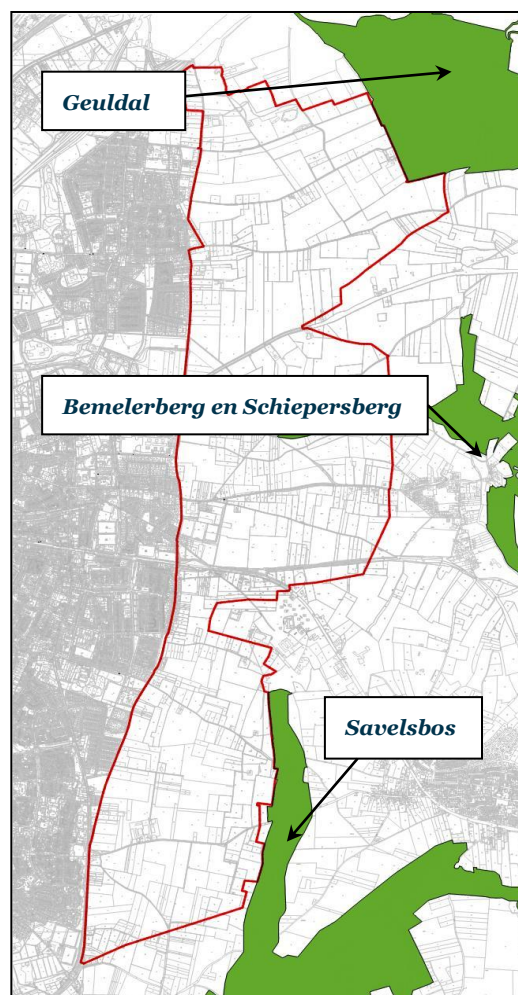
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen.

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).

Plangebied en omgeving

Van Natura 2000-gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg' is een uitloper centraal binnen het plangebied gelegen. In dit gebied zijn graslanden en bossen, maar ook een aantal ondergrondse groeven beschermd ten behoeve van enkele vleermuissoorten. Aan de zuidoostzijde van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Savelsbos'. Dit gebied herbergt door de grote verschillen in hoogte en microklimaat een grote variatie aan bostypen. De helling wordt overal doorsneden door grubben, die meestal droogstaan en plaats bieden aan bijzondere planten. Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Geuldal', een van de omvangrijkste natuurgebieden van Nederland. Het gebied wordt gekenmerkt door grote hoogteverschillen en is mede daardoor bijzonder gradiëntrijk. Aan de westoever van de Maas is nog Natura 2000-gebied 'St. Pietersberg en Jekerdal' gelegen. Genoemde natuurgebieden (m.u.v. 'Sint Pietersberg en Jekerdal') zijn op nevenstaande afbeelding aangeduid ten opzichte van het plangebied.



Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan, waarbinnen de bestaande situatie planologisch wordt verankerd en waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden als gevolg van het bepaalde in dit bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

- het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*: het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen, met daarin onder meer opgenomen de mainports Rotterdam en Schiphol, militaire terreinen en -objecten, de Wadden, maar ook Rijksvaarwegen, primaire waterkeringen buiten de kust, landelijke hoofd- en spoorwegen en buisleidingen van nationaal belang.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het onderhavige plangebied zijn geen aspecten aan de orde van nationaal belang.

- het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*: het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Een belangrijk aspect daarbij is de motiveringseis in de vorm van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die in 2012 in het Bro is opgenomen. Op basis van de 'ladder' dient de actuele behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen aannemelijk te worden gemaakt. Indien deze ontwikkeling vervolgens niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt dient dit goed te worden gemotiveerd en dient te worden gezocht naar een multimodaal ontsloten locatie buiten bestaand stedelijk gebied. De ladder van duurzame verstedelijking is met name aan de orde bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, anders dan de opgenomen bestaande ontwikkelingsrechten.

Vanuit beide besluiten zijn geen rechtstreeks doorwerkende belangen voor dit plangebied aan de orde.

Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan. De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.4 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming. Voor dit bestemmingsplan heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valetta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Dit verdrag vormt de basis voor de landelijke wetgeving op dit onderwerp. Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

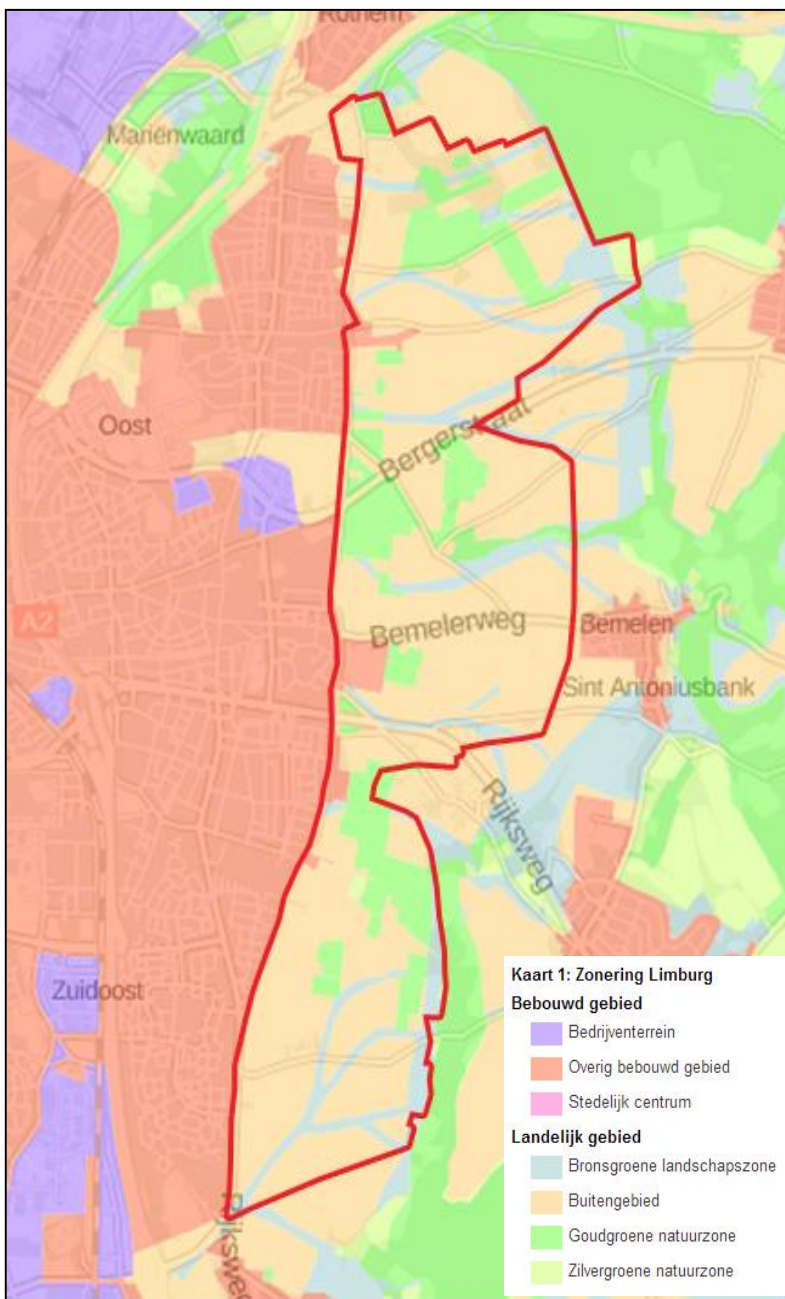
2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal.

Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto ‘meer stad, meer land’, het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

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



Onderstaand zijn de vijf voor dit plangebied relevante zoneringen toegelicht.

Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in de zone 'overige bebouwd gebied' liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

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 clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. De beleidsaccenten binnen deze zone liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en het borgen van goede kwaliteit en het goed functioneren van de ondergrond.

Goudgroene natuurzone

In deze zone staat beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000-gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur dient te worden geoptimaliseerd. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid). Voor bestaande natuurgebieden zijn de actueel aanwezige natuurbeheertypen en de nagestreefde natuurdoeltypen van belang. Voor nog te realiseren natuurgebieden gelden de nagestreefde natuurdoeltypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan

Zilvergroene natuurzone

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

Bronsgroene landschapszone

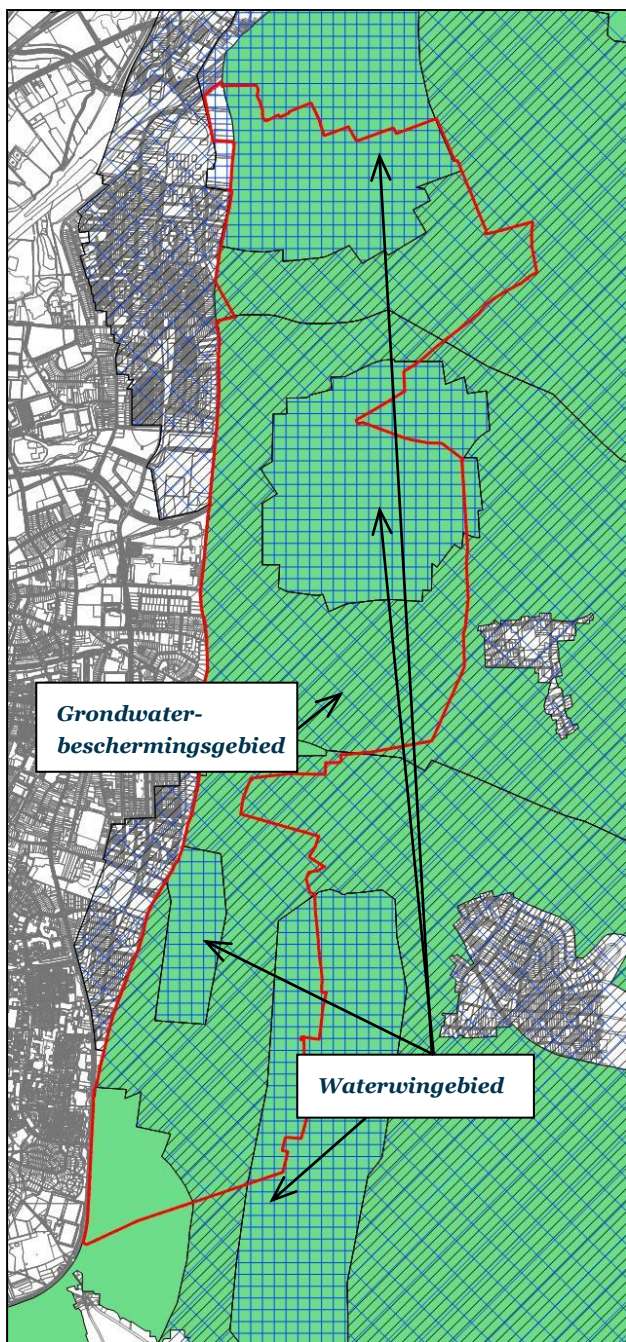
De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Het voorliggende bestemmingsplan is een consoliderend plan. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet al mogelijk zijn op basis van vigerende plannen dan wel gemaakte afspraken met partijen. De waarden, doelen en beleidsaccenten die binnen de verschillende genoemde zoneringsen worden gesteld, zullen daardoor niet worden ondermijnd.

Omgevingsverordening Limburg 2014



Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 is een aantal gebiedsspecifieke waarden opgenomen dat als gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan wordt meegenomen. Binnen het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' zijn grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden aangegeven.

In het plangebied zijn drie waterwingebieden (IJzeren Kuilen, de Tombe en Heer-Vroendaal) gelegen met bijbehorend grondwaterbeschermingsgebied. In de Omgevingsverordening zijn, in verband met het belang van een veilige waterwinning, beperkingen opgenomen ten aanzien van handelingen en activiteiten op en in gronden die deel uitmaken van deze gebieden. Ook is een aantal verboden inrichtingen opgenomen.

Ook is een groot deel van het plangebied gelegen in de Beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De kernkwaliteiten in dit beschermingsgebied zijn het reliëf, het openbesloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed. Nieuwe ontwikkelingen dienen te worden gecompenseerd.

Op nevenstaande afbeelding (links) is de ligging van de waterwingebieden en de daarbij behorende grondwaterbeschermingsgebieden weergegeven. Deze en de andere genoemde gebieden zijn als gebiedsaanduidingen opgenomen op de verbeelding en in de regels onder de 'Algemene aanduidingsregels' voorzien van een beschermende juridische regeling waarin verwezen wordt naar de bepalingen in de Omgevingsverordening Limburg.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008

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

Voor dit bestemmingsplan biedt de Stadsvisie een aantal aanknopingspunten. Van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, passen de speerpunten 7 (versterking en behoud van leefbare buurten) en 8 (versterking en behoud van de fysieke kwaliteit) het meest bij dit bestemmingsplan. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. Op het gebied van de openbare ruimte betekent dit een gedegen, kwalitatief hoogwaardige en duurzame inrichting en materiaalgebruik. Het beheer van de openbare ruimte moet gericht zijn op 'heel, schoon en veilig'. Dit betekent dat men bestaande, verouderde woonmilieus moet aanpassen aan de eisen van deze tijd en de toekomst. Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal.

In de actualisering van de Stadsvisie 2030 in 2008 formuleert het stadsbestuur instrumenten om de dynamiek, die noodzakelijk is om de demografische en economische veranderingen in Maastricht het hoofd te kunnen bieden, verder op gang te brengen. De dynamiek bestaat uit 'Maastricht cultuurstad', 'Maastricht internationale kennisstad' en 'Maastricht stedelijke woonstad'. Met fysieke ingrepen kan de gewenste dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is daarbij essentieel en fungeert als smeermiddel. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie.

Relatie tot plangebied

Een consoliderend bestemmingsplan zoals het voorliggende plan speelt een rol als het gaat om het behoud van de fysieke kwaliteit en de leefbaarheid van de stad (speerpunten 7 en 8). In het bestemmingsplan worden bouwen en gebruiksmogelijkheden vastgelegd, worden conflicterende functies ten opzichte van elkaar zoveel mogelijk beschermd en wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente zoveel mogelijk vertaald. Het bestemmingsplan draagt op deze integrale wijze bij aan het behoud van de fysieke kwaliteit van de stad.

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)

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

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;

- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en;
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

Het accent van de Structuurvisie ligt op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Deze visie geeft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken aan. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

Relatie tot plangebied

Ten aanzien van het plangebied (in de visie 'Terraspark' genoemd) is in de Structuurvisie aangegeven dat het uitgangspunt de relatieve openheid van het middenterras blijft, met als contrast de beboste hellingen naar het hoogterras. Het beleid is er op gericht de kwaliteit van dit gebied te behouden en - eventueel met behulp van particuliere initiatieven - het ecologische en recreatieve netwerk te verbeteren. Het is mogelijk dat plaatselijk waterbuffers worden aangelegd om de afvoer vanuit de grubben en droogdalen (tijdelijk) op te vangen. Binnen de stad zijn in Heer, Scharn, Eyldergaard en De Heeg geen grote structuurveranderingen aan de orde.

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

2.4.2 Sectoraal gemeentelijk beleid en uitgangspunten

Woonprogramma Maastricht, september 2016

Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

In de Woonprogrammering is het volgende aangegeven over huishoudensontwikkeling, trends, woonmilieus en leegstand.

Huishoudensontwikkeling:

- tot 2020 wordt in Maastricht nog een groei met 1.000 huishoudens verwacht, daarna is waarschijnlijk sprake van daling o.b.v. demografische ontwikkelingen (er zit ook onzekerheid in vanwege arbeidsmarktontwikkeling, dus na 2020 zal deze weer kritisch worden gevolgd);
- ontwikkelingen op arbeidsmarkt (Brainport/Brightlands e.d.) is lastig te voorspellen; indien grote groei van de grond komt moet er snel geschakeld worden met kwantitatief en/of kwalitatief woningaanbod.

Trends:

- door vergrijzing meer behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- door onzekerheid inkomen steeds meer behoefte aan huurwoningen;
- buitenlandse studentenpopulatie groeit, deze is op zoek naar meer kwaliteit (luxer + campus);
- aantal kenniswerkers groeit, buitenlanders met name op zoek naar stedelijk woonmilieu;
- extramuralisering van de zorg: oplossingen worden gezocht voor voormalige bewoners zorg/bejaarden/verpleegcomplexen;
- tekort aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

Woonmilieus:

- met name in particuliere voorraad overschot aan randen van de stad (buitenwijken/tuindorpen);
- vraag naar 'rustige stadswijken/luxe woonwijken' (in of aan de rand van centrum);
- behoefte aan wonen voor ouderen in een stedelijke omgeving.

Leegstand:

- in Maastricht bedraagt de leegstand thans 4,2%; er staan minder dan 1.000 woningen te koop en er is nauwelijks tot geen leegstand in sociale huurwoningen;
- grootschalige leegstand die de leefbaarheid vermindert is niet aan de orde in Maastricht.

Bij de opgave voor de programmering zijn de onderstaande kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken gedaan over de behoefte per doelgroep/segment voor de komende jaren:

Kwalitatief

De belangrijkste doelgroepen waarvoor gebouwd/getransformeerd dient te worden zijn:

- de steeds groter wordende groep alleenstaanden van 25-35 jaar: deze zijn op zoek naar appartementen en grondgebonden woningen in binnenstad of aan de randen daarvan, koopprijs: € 150.000 – € 250.000 en huur € 700 - € 900;
- gezinnen en doorstarters 30-50 jaar: vasthouden: grondgebonden woningen aan rand centrum; een groot deel kan in vrijkomende woningen senioren, deels is echter ook nieuwbouw nodig, koop: € 200.000 - € 300.000;
- senioren (55+): appartementen, patio's of nultredenwoningen, huur: € 700 - € 900.

Kwantitatief: aantallen t/m 2020

Kwantitatief ziet het programma t/m 2020 er als volgt uit (bron: Woonprogrammering Maastricht):

	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1000	1461

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)

2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen

3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuysvesting van 40 p/jaar

4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuysvesting van 40 p/jaar

Bij het bepalen van de plancapaciteit is gekeken naar de woonmilieus. In Maastricht is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen de woonmilieus. Er willen bewoners van het drukke centrum naar een rustiger gebied aan de rand van het centrum; ook is sprake van een behoefte aan mensen die thans aan de rand van de stad wonen en juist dicht bij het centrum willen wonen. er is een groeiende behoefte aan het woonmilieu 'rustige stadswijk' aan de randen van het centrum. Daartegenover staat, om diverse redenen, een afnemende behoefte en zelfs een overschot aan woningen aan de rand van de stad. Er wordt dus gezocht naar uitbreiding van het woonmilieu 'rustige stadswijk' aan de randen van de binnenstad door herstructurering van bestaande woningen waar minder behoefte aan is. Ook bij de ontwikkeling van de grotere gebieden (Belvédère, Groene Loper/A2 en Sphinx) dient met deze beoogde woonmilieus rekening te worden gehouden.

Beleid studentenhuysvesting/woningsplitsing

Als gevolg van het raadsamendement van mei 2013 in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum' is in dat bestemmingsplan alsmede in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen die daarna zijn vastgesteld een verbod op kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen, met een afwijkingsbevoegdheid voor het College van B&W om medewerking te verlenen mits aan een aantal in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Als gevolg van de bovenvermelde verbodsbepalingen is een groot aantal bestaande kamerverhuurpanden en gesplitste woningen in strijd geraakt met het vigerende bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013 is door het college aangegeven dat de in het bestemmingsplan Centrum opgenomen regeling na een jaar geëvalueerd zou worden. In juni 2015 is de evaluatie van het gemeentelijke beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur afgesloten. In dat kader is door het college nieuw beleid vastgesteld en is besloten dat het nieuwe beleid wordt opgenomen in een facetbestemmingsplan waarin stadsbreed het beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur juridisch-planologisch wordt verankerd. Omdat het facetbestemmingsplan nog in procedure dient te gaan is de uit 2015 stammende regeling opgenomen in dit bestemmingsplan.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling".

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

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

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

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;

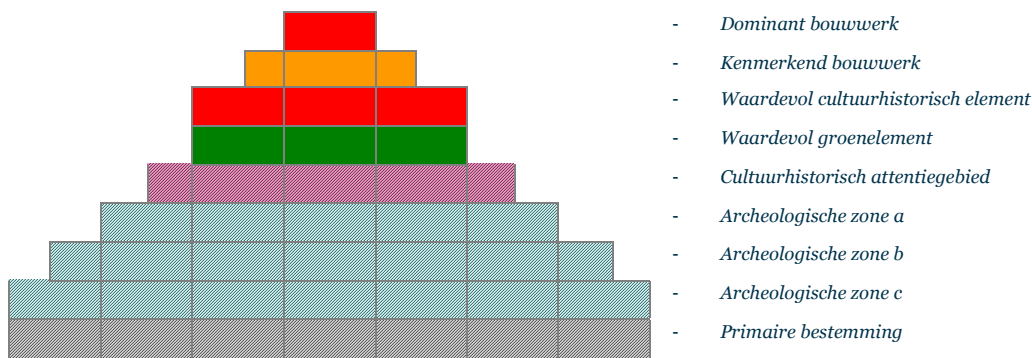
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkkerrein).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak.

De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' ligt op gebieden met een bijzondere, cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en richtlijnen zijn gekoppeld. Één van de voorwaarden hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geënt dienen te zijn op de cultuurhistorische uitgangspunten. Op deze manier is cultuurhistorie een van de onderdelen in de belangenafweging bij toekomstige ontwikkelingen. Doordat dit instrument reeds in een vroeg stadium wordt gehanteerd kan het tevens dienen als inspiratiebron voor ontwerpers en ontwikkelaars. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' zijn:

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

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



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

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende

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

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbodembeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 4.3 ('Bodem') van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

De dato 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. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is

verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidbeleid in een nieuwe nota te verwoorden.

Er is nieuw geluidbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

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

Beleid externe veiligheid

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

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

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast

de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij conserverende bestemmingsplannen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot externe veiligheid in dit plan zijn verwoord in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2008)

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

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Daarnaast lijkt de GSM zijn langste tijd te hebben gehad. UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) doet zijn intrede. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

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

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

Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)

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

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

De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

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

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

Het onderhavige plangebied wordt doorsneden door twee hoofdontsluitingswegen: de Akersteenweg (N278) en de Bergerstraat (N590). De genoemde ontsluitingswegen zijn door middel van de bestemming ‘Verkeer’ vastgelegd; voor deze wegen geldt namelijk dat de (doorgaande) ontsluitingsfunctie de meest belangrijke is. Daarnaast hebben de Bemelerweg en de Bronckweg ook een doorgaande functie op een lager schaalniveau; deze

wegen zijn niet als zodanig gecategoriseerd in het Beleidsplan Verkeersveiligheid maar zijn wel tot ‘Verkeer’ bestemd (medeconform de bestemming in het vigerende bestemmingsplan). De overige wegen in het plangebied zijn ófwel tot ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ bestemd (indien de verblijfsfunctie prevaleert) ófwel binnen een andere bestemming geregeld (indien de weg een beperkte verkeersfunctie heeft).

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

In de Nota Parkernormen wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze parkeernormen zijn van kracht sinds juli 2017. Bij nieuwe ontwikkelingen (in casu bij afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming) zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze parkeernormen, die als bijlage 1 bij de regels zijn opgenomen.

Parkeernormen 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten de parkeernormen te actualiseren. De gebiedsgerichte aanpak vanuit de Nota parkeernormen is hierin gehandhaafd, evenals de mogelijkheid om bij niet gerealiseerde parkeerplaatsen te kunnen storten in het parkeerfonds. De actualisering van de parkeernormen betekent niet dat nieuwe, geheel gewijzigde parkeernormen zijn vastgesteld, maar enkel de norm voor universitaire onderwijsvoorzieningen in overeenstemming is gebracht met eerder toegepaste en goedgekeurde parkeernormen. In deze Parkeernormen 2017 is ook een uitzonderingsregel opgenomen. De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn dan op basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers en/of door de initiatiefnemer gebezigd mobiliteitsmanagement kan van invloed zijn op de parkeervraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van de parkeervraag rekening houden.

Horecanota Maastricht 2016-2019

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

Samengevat moet het nieuwe horecabeleid er toe bijdragen dat:

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

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

Hotelnota 2015-2018

Op 27 januari 2015 is de nieuwe Hotelnota Maastricht 2015-2018 vastgesteld. In deze nota wordt het voorgaande beleid uit de Hotelnota Maastricht 2009-2013 grotendeels voortgezet. Voor de beleidsperiode 2015-2018 streeft de gemeente Maastricht niet naar meer groei, maar wordt een kwaliteitsslag in het hotelaanbod nagestreefd. Er wordt ruimte gegeven aan concepten die de marktruimte in het budgetsegment en het luxesegment beter invullen, aan concepten die meer toeristen naar Maastricht trekken en aan kleinschalige logiesaccommodaties. Uit het voorgaande hotelbeleid is gebleken dat de tempering van de groei van het aanbod een positieve werking heeft gehad op de ontwikkeling van de marktverhoudingen in Maastricht.

Daarnaast is gebleken dat de complexiteit van de benodigde haalbaarheidsstudie voor het realiseren van een logiesfunctie als een probleem werd ervaren. Vooral voor kleinere initiatieven is gebleken dat de haalbaarheidsstudie een te hoge kostenpost is en dat de doorlooptijd van een dergelijke haalbaarheidsstudie niet in verhouding staat tot de uiteindelijke logiesvoorziening. Derhalve is besloten het hotelbeleid dusdanig te wijzigen dat het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie pas aan de orde is wanneer sprake is van een logiesvoorziening van 8 kamers of meer.

De Hotelnota kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan. Het betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan en er wordt in de regels van dit plan geen nieuw hotel mogelijk gemaakt.

Detailhandelsvisie 2016

In januari 2017 is de Detailhandelsvisie 2016 van de gemeente Maastricht vastgesteld. In de Detailhandelsvisie 2016 zijn de navolgende algemene uitgangspunten vastgelegd:

- behouden van de fijnmazige detailhandelsstructuur;
- de detailhandel in de buurten en wijken dient primair gericht te zijn op het bedienen van de inwoners in de directe omgeving. Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid dienen op peil te blijven;
- winkels dienen bij voorkeur te worden opgenomen in een bestaand winkelgebied c.q. ontmoetingsplek dat/die behoort tot de hoofdstructuur;
- in het bijzonder behouden van de huidige fijnmazige supermarktstructuur. Supermarkten (binnen de eigen verzorgingsfunctie) krijgen de ruimte om mee te bewegen met de wensen/eisen van de moderne consument. Dit moet echter wel binnen aanvaardbare kaders geschieden;
- faciliteren van de vraag van de consument en creëren van ruimte voor vernieuwing op de meest kansrijke plekken binnen de structuur;
- streven naar een afbouw van de kwantitatieve winkelruimte, met name op verspreid gelegen en kansarme locaties;
- streven naar een afname van de leegstand, met name op onaanvaardbare plekken aangrenzend aan of in winkelgebieden;
- versterken van de kwaliteit van winkelgebieden, door met name de markt ruimte te geven om te investeren in thema's zoals gastvrijheid, service, beleving en ontmoeting;
- ontwikkelingen moeten passen binnen de context van het profiel van een winkelgebied. Dit profiel wordt primair bepaald aan de hand van het bezoekmotief: recreatief winkelen, doelgerichte aankopen, boodschappen doen of een combinatie hiervan;
- nieuwe initiatieven dienen primair getoetst te worden aan de onderhavige visie, de Ladder voor duurzame verstedelijking en voor zover van toepassing andere relevante beleidskaders.

In de Detailhandelsvisie zijn de algemene uitgangspunten concreet uitgewerkt per winkelconcentratie, waarbij op basis van het perspectief een strategie c.q. ontwikkelingsrichting is aangegeven. Voor het onderhavige bestemmingsplan biedt deze nota weinig aanknopingspunten, daar hier geen detailhandelsconcentraties zijn gelegen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

3.1.1 Cultuurhistorie

In en om het plangebied zijn diverse historische wegen gelegen. Dit zijn de oude noord-zuid verbindingen Rijksweg en Oude Molenweg die oorspronkelijk bij de Torenmolen in Gronsveld bij elkaar kwamen. De Rijksweg markeert eveneens de overgang van het middenterras naar het laagterras van de Maas. Een andere belangrijke historische weg met een noord-zuid verbinding betreft de Maastrichterweg. Een historische oost-west verbinding is nog herkenbaar in het recreatieve voetpad dat in het verlengde van de Bronckweg richting A2 loopt. In vroegere tijden zorgde deze verbinding voor een ontsluiting van het gehucht Vogelenzang. Zowel de Rijksweg, de Oude Molenweg en de Bronckweg dateren van voor het jaar 1000.

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn drie Rijksmonumenten gelegen:

1. De Torenmolen Gronsveld uit 1623 inclusief mergelstenen molenhuis (monumentnummer 28086);
2. Hoeve aan een binnenplaats aan de Bodemsweg 3 (monumentnummer 28038);
3. Hoeve aan een binnenplaats aan de Bodemsweg 4 (monumentnummer 28039).









Rijksmonument Torenmolen met molenhuis

Rijksmonumenten hoeven in principe niet te worden aangeduid in het bestemmingsplan. De bescherming van Rijksmonumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988. De gemeente Maastricht kiest er in haar bestemmingsplansystematiek echter voor de Rijksmonumenten door middel van een 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [*sba-rm*]' op de verbeelding weer te geven. Deze aanduiding heeft hierdoor puur een signalerende functie.

Gemeentelijke monumenten en overige cultuurhistorie

De onderbouwing van de behoudenswaardigheid van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden is in drie deelrapporten ('Ruimtelijke karakteristiek', 'Inventarisatie' en 'Archeologie') verankerd. In deze rapporten zijn waarden en verwachtingen beschreven.

Voor cultuurhistorie geldt het deelrapport 'Ruimtelijke karakteristiek' als de beschrijving van de stedenbouwkundige situatie/structuur en het deelrapport 'Inventarisatie' de beschrijving van de cultuurhistorische elementen. Deze zijn van belang bij nieuwe ontwikkelingen en zijn daarom in de regels bij dit bestemmingsplan

	dominant bouwwerk
	kenmerkend bouwwerk
	waardevol cultuurhistorisch element
	waardevol groenelement
	rijksmonument
	Plangrens

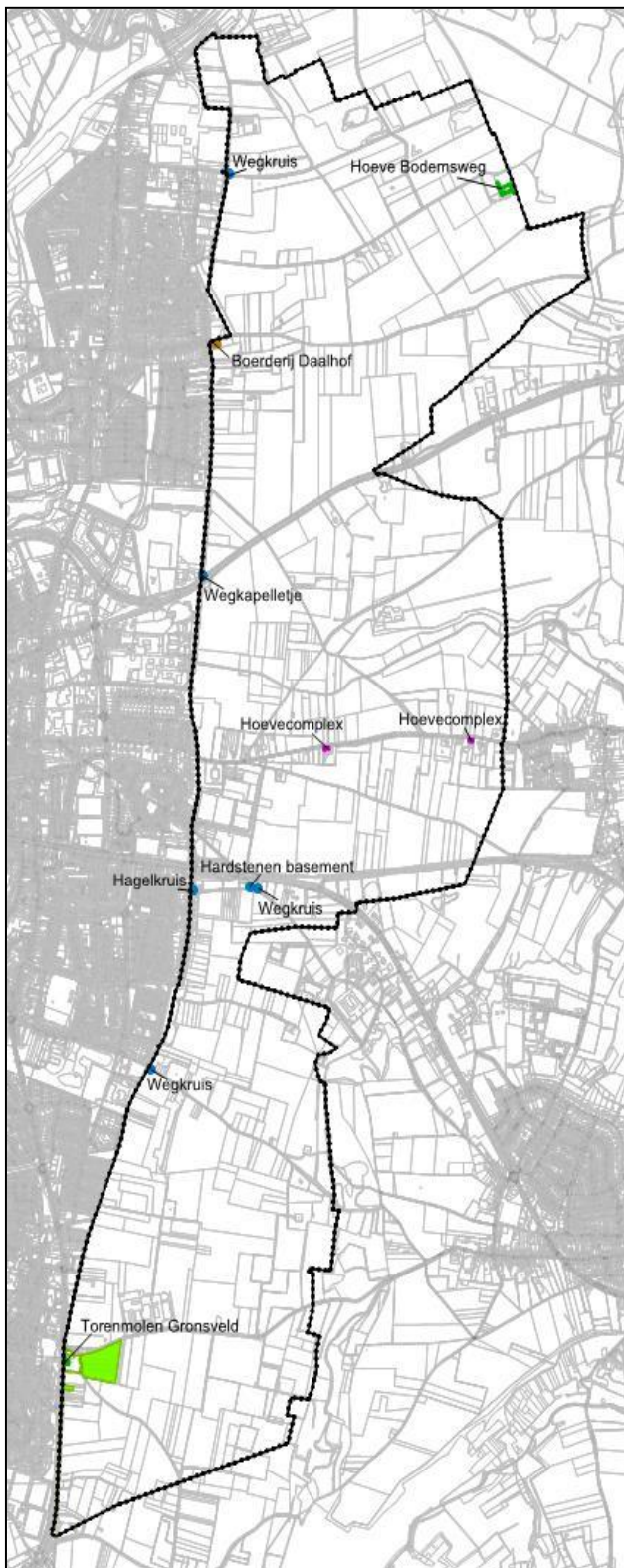
gevoegd.

Het enige dominante bouwwerk is:
Molenweg 4 (Hoeve/Boerderij Daalhof)

De kenmerkende bouwwerken zijn:
Bemelerweg 222 en Bemelerweg 320 (boerderij Bemelerhof).

Als waardevol cultuurhistorisch element zijn aangemerkt: het wegkapelletje op de hoek Molenweg/Bergerstraat, het wegwkruis op de hoek Molenweg/Hagenstraat, het wegwkruis op de hoek Oude Molenweg/Holstraat, het hagelkruis aan de Oude Molenweg, het hardstenen basement aan de Oude Steegstraat en het smeedijzeren wegwkruis aan de Oude Steegstraat

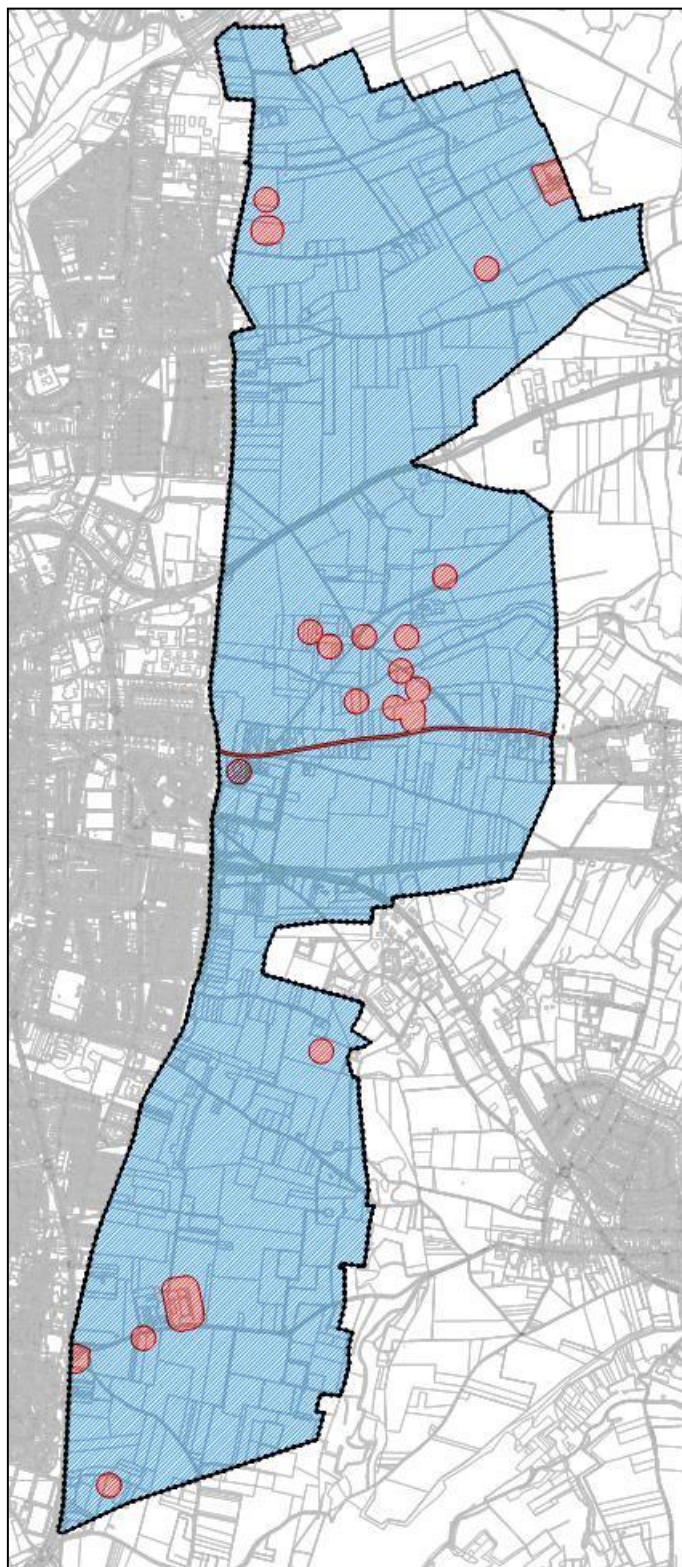
De waardevolle groenelementen zijn:
de huisweiden aan de Bronckweg/Kleine Molenweg en de Rijksweg 96, de meidoornhagen aan de Bronckweg, Kleine Molenweg, aan het verbindingspad daartussen en aan de Rijksweg nabij de Torenmolen, de bolacacia's bij de Torenmolen.



3.1.2 Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid (zoals verwoord in subparagraaf 2.4.2 'Gemeentelijk beleid') is Maastricht in drie zones ingedeeld. Zone a betreft de binnenstad binnen de eerste stadsmuur alsmede alle bekende archeologische vindplaatsen met een zone van 50 meter daaromheen. Zone b heeft betrekking op de binnenstad tussen de eerste en tweede stadsmuur. Zone c zijn de overige gebieden. Onderhavig plangebied herbergt de archeologische zones a en c en valt daarmee onder de archeologische beleidsregel van de gemeente Maastricht. Uitgangspunt van deze beleidsregel is het behoud van het rijke bodemarchief van Maastricht ter plekke (behoud in situ). Al naar gelang de diepte van de ingreep en de oppervlakte van de ingreep geldt in zone c een archeologische onderzoeksplicht. Bij ingrepen in zone a-gebieden geldt altijd een onderzoeksplicht.



3.2 Ruimtelijke structuur

Het oostelijk buitengebied van de gemeente Maastricht is ook wel bekend onder de naam ‘Terraspark’. Deze naam is te danken aan de Maasterrassen die, in hoogte oplopend, van west naar oost in de richting van het Plateau van Margraten (hoogterras) zijn gelegen en de landschappelijke en functionele ontwikkeling van dit gebied in de loop de tijd hebben bepaald. Opvallend in dit gebied is de ‘harde’ grens tussen stad en buitengebied, die gevormd wordt door de (Oude) Molenweg, die logischerwijs de westelijke begrenzing van het plangebied vormt. Met uitzondering van de vrijstaande woningen tussen de Oude Steegstraat en kruising met de Niels Bohrstraat is ten oosten van de (Oude) Molenweg geen stedelijke bebouwing aanwezig.

In deze paragraaf is de ruimtelijke structuur van dit gebied uiteengezet. Achtereenvolgens komen landschap, infrastructuur, bebouwingsstructuur en openbare ruimte aan de orde.

3.2.1 Landschap

Geomorfologie

Het plangebied is onderdeel van de geomorfologische eenheid ‘Oost-Maas en Maasterrassen’. Tussen het huidige laagterras (Maasdal), het middenteras en het hoogterras (Plateau van Margraten) ontstonden hoogteverschillen door verticale bodembewegingen, water (o.a. de Maas) en klimaatwisselingen gedurende een lange periode van circa 13 miljoen jaar. Ter hoogte van de 50 meter hoogtelijn gaat het laagterras over in het middenteras. Bij de 70 meter hoogtelijn begint de steilrand naar het hoogterras (het plateau van Margraten) dat op plus minus 120 meter boven zeeniveau ligt.

In oost-westrichting tussen hoogterras en laagterras loopt een systeem van dellen, grubben en droogdalen. De Bemeler- en Gronsveldergrubbe (gelegen buiten het voorliggende plangebied) kennen de sterkste dalvorm en vormen diepe langgerekte dalen die het plateau insnijden. Hierdoor wordt het overtollige water, dat op het plateau niet de bodem inzakt, van het plateau afgevoerd. De overige droogdalen zijn minder diep uitgesleten maar ook zij vormen op sommige plaatsen nog duidelijke laagten in het veld of het bouwland.

De geomorfologisch meest interessante onderdelen van het plangebied vanwege hun zeldzaamheid zijn:

- het middenteras (middelmatige zeldzaamheid);
- het akkerbouwland met steile hellingen aan de oostgrens van het plangebied ten noorden van de Hooverenweg (grote zeldzaamheid);
- het asymmetrische dal met voornamelijk grasland, gevormd door het Scharnerbosje en het ten zuiden daarvan gelegen gebied tot aan de Bemelerweg (grote zeldzaamheid);
- de steile hellingen aan de oostelijke gemeentegrens met grasland, bouwland en boomgaarden tussen huize St. Joseph en de Veldstraat en met gemengd loofbos en graften ten zuiden van de Veldstraat.

Landschap

Het plangebied is van noord naar zuid circa zeven kilometer lang en bestaat grofweg gezien uit een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijk deel strekt zich uit vanaf de noordelijke gemeentegrens tot aan de Akersteenweg. Dit gebied is breder dan het zuidelijk deel van het plangebied en kent een flauwere helling in de richting van het plateau. De plateauranden zijn hier moeilijker te ervaren. Door de minder steile helling was het gebied makkelijker in cultuur te brengen, hetgeen grotendeels het ontbreken van bebossing aan de plateaurand verklaart.

De holle wegen zijn, naast de droogdalen, in oost-westrichting structuurbepalende elementen. Deze snijden in het noordelijk deel langere gleuven in het middenteras (bijvoorbeeld de Bergerstraat, de Bemelerweg, de weg van Heer naar Bemelen). De belangrijkste landschapselementen, zoals plateau, plateaurand en bebossing, holle wegen, graften, hoogstamboomgaarden en heggen, akkers en weilanden en de stadsrand gaan hier losser in elkaar over.

Het zuidelijk deel van het gebied is minder breed en kent daardoor een directere overgang van middenterras naar het plateau. De insnijdingen van de holle wegen zijn erg kort. De graften liggen geconcentreerd bij de plateau rand. Het vlakke middenterras heeft in het kader van de ruilverkaveling een monotoon bodemgebruik (akkerbouw) gekregen. Hierdoor is er sprake van een flinke teruggang van het areaal hoogstamboomgaarden. De ontwikkeling van laagstamboomgaarden vindt op de heuvelflank wel plaats en vormt daar, samen met de nog overgebleven hoogstamboomgaarden, een goede aanvulling van de hellingbebouwing.



Zicht op hellingbossen vanuit plangebied



Insijding landweg

3.2.2 Infrastructuur

Auto

De twee hoofdontsluitingswegen van het gebied zijn de Akersteenweg (N278, route Maastricht-Vaals) en de Bergerstraat (N590, route Maastricht-Valkenburg aan de Geul). Daarnaast zijn ook de Bronckweg (richting Cadier en Keer) en de Bemelerweg (richting Bemelen) ontsluitingswegen voor het autoverkeer. De overige in het plangebied voorkomende kleinere wegen (zoals Hooverenweg, Hagenstraat en Bodemsweg) zijn hoofdzakelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer. De (Oude) Molenweg is een autovrije (deels m.u.v. bestemmingsverkeer) fiets- en wandelroute die langs het gehele plangebied loopt, maar daar geen deel van uitmaakt.

Langzaam verkeer

Het autoluwe karakter van het plangebied maakt het interessant voor fietsers en voetgangers/wandelaars. Met name langs het plangebied gelegen Oude Molenweg is een zeer intensief gebruikte fiets- en wandelroute. Deze route sluit aan op langzaamverkeerverbindingen in noordelijke richting naar Rothem en Meerssen en in zuidelijke richting naar Gronsveld, Rijkholt en Eijsden. Vanaf de Oude Molenweg zijn de hoofdverbindingen Akersteenweg en Bergerstraat bereikbaar (beide met gescheiden fietspaden) alsmede de Bronckweg (gecombineerd gebruik met autoverkeer) en Bemelerweg (suggestiestroken). Voor wandelaars en andere recreanten zijn vanaf de (Oude) Molenweg ook de overige kleinere wegen en paden in oostelijke richting bereikbaar.

Water

In het plangebied zijn twee watergangen gelegen. De Grubbe komt ter hoogte van Psychomedisch Streekcentrum Vijverdal aan de westzijde het plangebied binnen en stroomt verder oostwaarts in de richting van Sibbe en Berg en Terblijt. Daarnaast is de Termaardergrub voor een klein gedeelte in (het uiterste zuiden van) het plangebied gelegen. Ter plaatse is bovendien een regenwaterbuffer gelegen (zie nevenstaande foto); de Termaardergrub 'stroomt' door deze buffer. Genoemde watergangen zijn op de verbeelding bij dit bestemmingsplan opgenomen.



3.2.3 Bebouwingsstructuur

In het plangebied komt alleen verspreide bebouwing voor. De enige uitzondering wordt gevormd door de eerder genoemde strook van vrijstaande woningen aan de oostzijde van de Oude Molenweg tussen de Oude Steegstraat en kruising met de Niels Bohrstraat (de oostelijke flank van de wijk Heer). De overige voorkomende bebouwing is in veel gevallen gerelateerd aan aanwezige bedrijvigheid in combinatie met de woonfunctie. De bebouwing heeft in de meeste gevallen een boerderij-achtige opzet (hoeves, agrarische bedrijven); de woningen zijn overwegend vrijstaand en kennen verschillende vormen van architectuur uit diverse bouwperiodes.



Nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing



Monumentale hoeve (Bodemsweg)



Vrijstaande woonhuizen langs oostzijde Oude Molenweg

3.2.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte is beperkt in het plangebied. Het grootste aandeel gronden wordt gevormd door de landerijen die in het bezit zijn van derden en/of in gebruik zijn door agrariërs. Het openbaar gebied bestaat veelal uit infrastructurele voorzieningen (wegen en wandel- en fietspaden) en kleinschalige groenvoorzieningen. In het woongebied met de vrijstaande woningen aan de Oude Molenweg is de openbare inrichting eveneens minimaal, omdat het straatbeeld hier door de grote privé-tuinen reeds een groen (villa-)karakter heeft.

3.3 Functionele structuur

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een veldinventarisatie plaatsgevonden. De veldinventarisatie is uitgevoerd in juni van het jaar 2017. De resultaten van deze inventarisatie zijn opgenomen in de twee inventarisatiekaarten in bijlage 1 bij deze toelichting. In deze paragraaf zijn kort de resultaten weergegeven.

3.3.1 Bedrijven

Agrarische bedrijven

Het plangebied is in hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgebied met overwegend akkerbouw, fruitteelt en rundveehouderij. Het gaat vooral om grondgebonden bedrijven waarvan de bedrijfsgebouwen deels in het plangebied en deels in de omliggende kernen liggen. De agrarische sector is vrij krachtig. In 1998 heeft in het gebied op grote schaal grondruil plaatsgevonden (in het kader van de ruilverkaveling Mergelland). Dit heeft geleid tot een herschikking van (landbouw-)gronden waardoor er grootschaliger bewerkingseenheden zijn ontstaan. In het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gelegen. Deze zijn in onderstaande lijst opgenomen:

Nr.	Adres	Bijzonderheden
1.	Molenweg 8	akkerbouwbedrijf
2.	Rijksweg 3 (vanuit Margraten)	stal van een bedrijf gevestigd in Margraten
3.	Schandert 4	veeteelt- en akkerbouwbedrijf
4.	Bemelerweg 101	pluimveebedrijf
5.	Achter Bemelerweg 222	agrarisch bedrijf
6.	Bemelerweg 320	groenten- en fruitteeltbedrijf
7.	Akersteenweg tussen 240 en 246	groenten- en fruitteeltbedrijf
8.	Oude Steegstraat 2	agrarisch bedrijf
9.	Bronckweg tussen 500 en 520	paardenhouderij + loonbedrijf

Deze bedrijven zijn conform de vigerende planologisch-juridische regeling, aangevuld met eventueel in de afgelopen jaren doorlopen procedures voor vrijstellingen, ontheffingen of afwijkingen worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Overige bedrijven

Daarnaast zijn er zeven niet-agrarische bedrijven of delen daarvan in het plangebied gelegen. Deze zijn in onderstaande lijst opgenomen:

Nr.	Adres	Bijzonderheden
1.	Zijweg Hagenstraat	bedrijfsgebouw WML
2.	Rijksweg ongenummerd	bedrijfsgebouw WML
3.	Bemelerweg 90	bandenspecialist en stalling legervoertuigen
4.	Akersteenweg 216	benzinstation zonder LPG
5.	Akersteenweg 218	hotel-restaurant
6.	Wanweg ongenummerd	bedrijfsloods/werkplaats houthandel
7.	Heerder Holstraat 40	bedrijfsgebouw WML



Hotel-restaurant 'In den Hoof' aan de Akersteenweg



Bedrijfsgebouwtje WML aan de Heerder Holstraat

Deze bedrijven zijn van een passende bestemming dan wel van een specifieke functieaanduiding binnen een bestemming voorzien en daarmee planologisch-juridisch vastgelegd in dit bestemmingsplan.

3.3.3 Wonen

Verspreid over het plangebied zijn overwegend vrijstaande woningen gelegen. Tussen de Oude Steegstraat en de kruising met de Niels Bohrstraat (de oostelijke flank van de wijk Heer) is een cluster/strook van vrijstaande woningen gelegen.

3.3.4 Overige functies

Maatschappelijk

In het plangebied zijn twee maatschappelijke functie gelegen. Het betreft de monumentale Torenmolen waarin nog op ambachtelijke wijze graan wordt gemalen. De molen is tevens een bezienswaardigheid/museum. Daarnaast is buitenschoolse opvang (B.S.O. 'De Boomhut') gesitueerd aan de Molenweg 4.

Sport en recreatie

Aan de Akersteenweg, ten zuiden van huisnummer 240 zijn vakantiehuizen gelegen. Daarnaast is het voetbalveldencomplex van VV Scharn (met opslaggebouw en kantinegebouw) in het plangebied gelegen met de ingang aan de Bemelerweg. Ook een (zeer) klein deel van het sportpark van voetbalvereniging F.C. Bemelen (hoofdentree gelegen in de gemeente Eijsden-Margraten) is gelegen in het plangebied. Op de hoek Oude Molenweg/Heerder Holstraat en aan de Molenweg zijn volkstuintencomplexen gelegen.

Cultuur en ontspanning

Aan de Molenweg 4 is een klein theater ('t Magisch Theatertje') gelegen. Dit theater maakt gebruik van hetzelfde gebouw waar B.S.O. 'de Boomhut' is gevestigd.



't Magisch Theatertje/B.S.O. 'De Boomhut'



Voetbalcomplex VV Scharn

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Water

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

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

Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwaliteit te voorkomen. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Waterhuishouding

Het overgrote deel van het plangebied van dit bestemmingsplan is grondwaterbeschermingsgebied. Delen van het gebied zijn in gebruik als waterwingebied. Het grondwaterpeil ligt op verschillende dieptes onder het maaiveld door het verschil in hoogte van de diverse Maasterrassen. Lokale kwel (uittredend grondwater) komt in het gebied niet of nauwelijks voor. Op het middenterras heeft de Waterleidingmaatschappij Limburg (WML) drie waterwinningen in exploitatie. Daarnaast exploiteert Nutsbedrijven Maastricht momenteel de waterwinning De Tombe (even noordelijk van de Bemelergrubbe). De waterwinningen in het gebied worden niet beschermd door een natuurlijke kleilaag. Dit betekent dat nitraten, sulfaten en uitgespoelde bestrijdingsmiddelen vrij baan hebben naar het grondwater. Om uitspoeling van deze stoffen naar het grondwater te voorkomen voert de waterleidingmaatschappij een beleid dat erop gericht is extensieve vormen van landbouw te bevorderen.

Resumé

Gezien de aard van het bestemmingsplan, een conserverend actualiserend bestemmingsplan zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en wijzigingen in de waterhuishouding, is het aspect water daarmee in voldoende in kaart gebracht. In de juridische regeling zijn gebiedsaanduidingen opgenomen voor de planologische bescherming van de in het plangebied gelegen waterwingebieden en het grondwaterbeschermingsgebied. In de regels bij deze aanduidingen is een verwijzing opgenomen naar de Omgevingsverordening Limburg, waarin aanvullende concrete regels opgenomen zijn ten behoeve van het uitvoeren van activiteiten/handelingen in deze gebieden. Daarnaast zijn de watergangen Grubbe (deels met beschermingszone) en Termaardergrub middels de bestemming 'Water' op de verbeelding en in de regels opgenomen.

4.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaan om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'. Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het vigerende bestemmingsplan passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwplannen.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van gezoneerd industrieterrein.

Spoorweglawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone spoorweglawaai van een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

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

Nieuwe situaties (geluidgevoelige bestemmingen of wegen) dienen akoestisch getoetst te worden volgens de Wet geluidhinder. Ook is het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht hierop van toepassing (zie bij de beschrijving van het sectorale gemeentelijk beleid in subparagraaf 2.4.2). Binnen het plangebied zijn diverse wegen gelegen met een onderzoekszone: de Bergerstraat, Akersteenweg, Bemelerweg en Bronckweg. Deze wegen hebben een onderzoekszone van 200 dan wel 350 meter. Aangezien binnen deze zone als gevolg van de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd behoeft het aspect wegverkeerslawaaai niet nader onderzocht te worden. In de directe nabijheid van het plangebied zijn autosnelweg A79, de Ambyerweg, de Ambyerstraat-Noord, Langendaal en de Rijksweg wegen met een onderzoekszone. Deze onderzoekszones reiken allemaal tot in het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen dient, naast de gezoneerde wegen *in* het plangebied, ook de invloed van deze wegen te worden beschouwd.

Luchtverkeerslawaaai

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

4.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waar geen nieuwe ontwikkelingen in worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

De bodemkwaliteitsdoelstellingen zijn gebaseerd op de gebiedseigen kwaliteit; dat is de bodemkwaliteit die kenmerkend is voor een diffuus verontreinigd gebied/zone. Dit betekent dat per gebied een andere bodemkwaliteitsdoelstelling zal gelden. De verschillende zones van de bodemkwaliteit hebben namelijk ieder een karakteristieke opbouw en wijze waarop bijmengingen optreden. Deze fysische beschrijving is van belang bij de beoordeling van bijvoorbeeld hergebruik van verontreinigde grond als bodem. Het gedrag (mogelijke verspreiding, binding aan bodemdeeltjes enz.) van verontreinigende stoffen in de bodem wordt voor een groot deel door deze eigenschappen bepaald.

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

Omdat bij dit plan sprake is van een conserverend plan, waarin alle legale bestaande bouwwerken en functies zijn vastgelegd, is geen verder bodemonderzoek noodzakelijk.

4.4 Geurhinder

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

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

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

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

In het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen in de vorm van akkerbouwbedrijven, een (niet-intensieve) rundveehouderij en twee paardenhouderijen. Deze bedrijven vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (afdeling 3.5). In deze afdeling zijn bepalingen opgenomen voor onder meer het telen van gewassen, het houden van landbouwdieren, het gebruik van bestrijdingsmiddelen, composteren, de waterbehandeling bij agrarische activiteiten. De bepalingen in het Activiteitenbesluit aangaande het houden van landbouwdieren moet gezien worden in combinatie met de Wet geurhinder en veehouderij. De activiteiten van de agrarische bedrijven dienen te voldoen aan de bepalingen omtrent het aantal toegestane odourunits, afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Bij het houden van dieren in verblijven zijn tevens de Wet ammoniak en veehouderij en de bijbehorende Regeling ammoniak en veehouderij van toepassing.

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

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

4.5 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire

Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes.

Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10^{-6} contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningskabels

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

Risicoanalyse omgeving plangebied

Risicovolle bedrijven

In het plangebied zijn twee propaantanks gelegen die onderdeel uitmaken van de rundvee- en paardenhouderij en loonbedrijf aan de Bronckweg 500 en 520. De PR 10^{-6} -contour van beide tanks bedraagt 10 meter. Deze contouren zijn op de verbeelding via een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-externe veiligheid' opgenomen. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

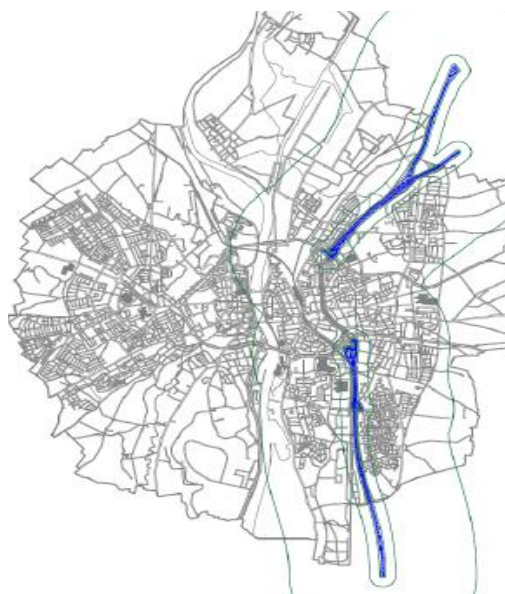
Transport van gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen hoeven geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Weg

Over gedeelten van de autosnelweg A2 en A79 vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De route voor gevaarlijke stoffen verloopt conform de blauwe lijnen op onderstaande afbeelding (zie linkerkaart, afkomstig uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht). Ter hoogte van de oostelijke grens van het plangebied is deze lijn onderbroken (ter plaatse van de N2) omdat de N2 geen Rijksweg betreft. Over de N2 kan aanvullend worden aangegeven dat hierop geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op het onderstaande rechterkaartje (uit de voornoemde beleidsvisie) is de routing van het transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen afgebeeld.



Gevaarlijk transport Rijkswegen



Gevaarlijk transport gemeentelijke wegen

Rijkswegen:

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

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

De (meest autosnelweg A79 is op 20 meter van de noordgrens van het plangebied gelegen. De A2 is gelegen op 410 meter van de noordzijde en op 500 meter van de zuidzijde van het plangebied gelegen. Het plangebied ligt derhalve deels in het invloedsgebied (1.500 meter) van beide wegen. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico dan wel overschrijding van de oriëntatiewaarde (vanwege het feit dat het hier een consoliderend plan betreft) behoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

Gemeentelijke wegen:

De Bergerweg en de Akersteenweg zijn wegen in het plangebied waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via de gemeentelijke routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen PR 10^{-6} -contour en het groepsrisico zal nihil zijn. Mede gelet op het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Spoor

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

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;

- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan beide zijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De afstand vanaf de spoorlijn tot de meest westelijke plangrens bedraagt circa 790 meter. Het plangebied ligt daarmee deels in het invloedsgebied (1.500 meter) van deze spoorlijn. Omdat geen sprake is van toename van het groepsrisico dan wel overschrijding van de oriëntatiewaarde (vanwege het feit dat het hier een consoliderend plan betreft) behoeft geen verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

Water

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

De Maas is op ruim 2 kilometer van de plangrens gelegen; het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze vaarweg.

Resumerend is een verantwoording groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water niet vereist omdat in dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen voorstaat. In dit plan worden alleen bestaande functies en bouwwerken vastgelegd.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen; ook in het voorliggende plangebied komt een aantal hogedruk gasleidingen voor. De omvang van het invloedsgebied van deze leidingen verschilt per leiding(deel). Dit is onder meer afhankelijk van de druk in de leiding en de diameter. Er zijn geen hogedruk aardgastransportleidingen met een PR 10^{-6} -contour in het plangebied gelegen. Er is derhalve geen risico aangaande het plaatsgebonden risico in de bestaande situatie. De Structuurvisie Buisleidingen (2012) voorziet daarnaast niet in nieuwe leidingstroken binnen de gemeente Maastricht.

Wel geldt voor alle hogedruk aardgastransportleidingen een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding waar geen objecten zijn toegestaan. Deze strook moet conform het Bevb opgenomen worden in het bestemmingsplan. De regels moeten binnen de belemmeringenstrook een verbod bevatten voor het oprichten van bouwwerken. Afwijking hiervan is mogelijk nadat de exploitant hierover gehoord is. Ook moet een aanlegvergunningstelsel zijn opgenomen voor werken of werkzaamheden die de leiding kunnen beschadigen zoals het aanbrengen van diepwortelende beplanting of het uitvoeren van grondbewerking. Deze bepalingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan in de vorm van de dubbelstemming 'Leiding-Gas' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Hoogspanningslijnen

Ten noorden van het plangebied is een hoogspanningslijn gelegen. De vrijwaringszone van deze lijn is echter buiten het plangebied gelegen en heeft derhalve geen invloed op het bestemmingsplan.

Luchthaven MAA

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

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

4.6 Luchtkwaliteit

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

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

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

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

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

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

4.7 Molenbiotoop

Molens staan nooit op een willekeurige plek. Het molentype dat men aantreft zegt iets over de geschiedenis van het landschap. Binnen dat landschap is de molenlocatie zo gekozen dat de molen optimaal kon functioneren. De

omgeving waarmee een molen in relatie staat, noemen we de molenbiotoop. Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen. Voor het optimaal functioneren van een molen is een goede windvang van cruciaal belang. Molens vormen daarnaast ook een karakteristiek - en uniek Nederlands - herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang. Een goede molenbiotoop maakt het mogelijk dat een molen regelmatig in bedrijf is. Een draaiende molen behoeft aanzienlijk minder vaak groot (en dus kostbaar) onderhoud dan een stilstaande molen.

De in het plangebied aanwezige Torenmolen van Gronsveld (Rijksmonument) is door middel van een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' op de verbeelding bij dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is deze voorzien van een beschermende regeling in de algemene regels van de juridische regeling bij dit bestemmingsplan. Hierdoor worden grenzen gesteld aan (hoogte van) bebouwing binnen de zone van 0-100 meter en de zone van 100-400 meter vanaf het middelpunt van de molen.

4.8 Lichthinder

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

4.9 Trillingshinder

Naast hoorbare trillingen (geluid) kunnen als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten tevens laagfrequente trillingen optreden die alleen maar voelbaar zijn. Indien effecten van trillingen buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient woningbouw binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen.

Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect trillingen een beperkende factor kan zijn.

4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

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

- twee hogedruk gasleidingen (Gasunie, leidingnummers Z-500-07 en A-520-03) met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- twee hogedrukgasleiding in beheer van Enexis met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- één hogedrukgasleiding in beheer van Exxon Benelux met een beschermingszone van 2 x 4 meter;
- circa 25 hoofdwatertransportleidingen (WML) met een beschermingszone van 2 x 2,5 meter;
- twee rioolwatertransportleidingen van het WBL (beschermingszone 2 x 2,5 meter).

Daarnaast zijn, zoals reeds eerder in deze toelichting vermeld, milieuzones opgenomen voor het in het plangebied gelegen bodembeschermingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied en de waterwingebieden

alsmede voor het hamsterkernleefgebied. Ook is een vrijwaringszone ten behoeve van de autosnelweg A79 (rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat) opgenomen.

Deze kabels, leidingen en overige voorzieningen met de bijbehorende beschermings- en vrijwaringszones zijn op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming (leidingen) dan wel van (gebieds)aanduidingsregels (andere zones) voorzien.

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

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

5.2 Opzet van de regels

De juridische regeling van dit bestemmingsplan bestaat uit 31 artikelen en kent 14 enkelbestemmingen en 5 dubbelbestemmingen. In subparagraaf 5.2.1 is de algemene opbouw van de regels weergegeven. In subparagraaf 5.2.2 zijn de enkel- en dubbelbestemmingen inhoudelijk toegelicht.

5.2.1 Opbouw regels – algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 21)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In de artikelen 3 tot en met 16 zijn de enkelbestemmingen opgenomen (resp. Agrarisch met waarden, Bedrijf, Cultuur en Ontspanning, Groen, Maatschappelijk, Natuur, Recreatie, Recreatie - Golfbaan, Sport, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Water en Wonen). In artikelen 17 tot en met 21 zijn de dubbelbestemmingen opgenomen (resp. Leiding - Gas, Leiding - Riool, Leiding - Water, Waarde - Maastrichts Erfgoed en Waterstaat - Waterlopen).

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 22 t/m 29)

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

- een anti-dubbeltelregel (artikel 22): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 23): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 24): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; ook worden hier de parkeernormen van de gemeente Maastricht van toepassing verklaard op het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (artikel 25): in dit artikel zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:
 - milieuzone - bodembeschermingsgebied: opgenomen ter bescherming van de kwetsbare functies en waarden van de bodem van het Bodembeschermingsgebied Mergelland; hierin is ook een koppeling met de Omgevingsverordening Limburg opgenomen;
 - milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied: opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water; hierin is ook een koppeling met de Omgevingsverordening Limburg opgenomen;
 - milieuzone - waterwingebied: opgenomen ter bescherming van de winning van (drink)water; hierin is ook een koppeling met de Omgevingsverordening Limburg opgenomen;
 - hamsterkernleefgebied; binnen deze gebiedsaanduiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de gronden ten behoeve van toekomstige ontwikkeling van hamsterkernleefgebieden;
 - veiligheidszone - externe veiligheid: een zone rondom twee propaantanks in het plangebied, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
 - vrijwaringszone - molenbiotop: een gebied waarbinnen beperkingen zijn opgelegd aan bouwmogelijkheden ten behoeve van het borgen van de windvang van de molen en de bescherming van de molen als landschapsbepalend element;
 - vrijwaringszone - weg: deze zone vormt de vertaling van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat en geeft de begrenzing aan van de zone tussen 0 en 50 meter vanaf een autosnelweg waarbinnen niet gebouwd mag worden en een zone tussen 50 en 100 meter waar alleen na voorafgaande toestemming van de wegbeheerder mag worden gebouwd.
 - wetgevingzone-natura 2000: deze zone geeft de begrenzing aan van het gedeelte van het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg' dat in het plangebied is gelegen; daarbij wordt verwezen naar het ministeriële aanwijzingsbesluit voor dit natuurgebied en de daarin opgenomen waarden die in dit gebied bescherming behoeven en/of dienen te worden ontwikkeld.
- algemene afwijkingsregels (artikel 26): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 27): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier wijzigingen van bestemmingsgrenzen, een wijziging van het antennebeleid en een wijziging van de gemeentelijke parkeernormen;
- algemene procedureregels (artikel 28): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 29): in dit artikel is een voorrangregeling opgenomen voor de dubbelbestemmingen: hierin wordt de volgorde bepaald van de dubbelbestemmingen indien er meer dan één dubbelbestemming op een bepaald deel van het grondgebied is gelegen. Daarnaast is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 30 en 31)

In het overgangsrecht (artikel 30) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 31) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs

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

Enkelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden (art. 3)

Binnen deze bestemming zijn alle in agrarisch gebruik zijnde gronden in het plangebied opgenomen, evenals de aanwezige agrarische bedrijven. De gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik met geheel of gedeeltelijk grondgebonden landbouw. De aanwezige bebouwing behorende bij deze bedrijven is door middel van een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Een aantal bedrijven heeft (één of meer) een bedrijfswoning(en). De mogelijkheden uit het tot heden vigerende plan zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Kassen en tunnelkassen zijn niet toegestaan. Bestaande gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, maar mogen niet worden herbouwd bij tenietgaan of sloop.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen naar de bestemming 'Natuur' (aangeduid met de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied') ten behoeve van de toekomstige realisatie van de goud- en zilvergroeene natuurgebieden. Daarnaast zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor omschakeling van agrarische activiteiten, het vergroten van het bouwvlak en vrijkomende agrarische bebouwing. Bij deze laatste mogelijkheid is tevens een koppeling gelegd met het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

Bedrijf (art. 4)

Deze bestemming is opgenomen voor het autobandenbedrijf aan de Bemelerweg, het tankstation aan de Akersteenweg en een aantal nutsvoorzieningen van de WML. Het autobandenbedrijf heeft daarnaast een bedrijfswoning, die met een specifieke aanduiding is opgenomen op de verbeelding. Ten behoeve van de bedrijfsfuncties van het autobandenbedrijf en het tankstation zijn tevens bedrijfsgebonden detailhandel en opslag toegestaan.

Cultuur en ontspanning (art. 5)

Deze bestemming is opgenomen voor het 't Magisch Theatertje' aan de Hooverenweg. Daarnaast is binnen deze bestemming een afwijkende woonfunctie (w) opgenomen. Het betreft hier geen bedrijfswoning, maar een reguliere woning. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor deze woonfunctie zijn gekoppeld aan artikel 16 (Wonen), waardoor hiervoor dezelfde juridische mogelijkheden gelden.

Groen (art. 6)

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

Horeca (art.7)

Deze bestemming is opgenomen voor hotel en restaurant 'In den Hoof' aan de Akersteenweg. Beide functies zijn met een specifieke aanduiding op de verbeelding en in de regels opgenomen. Het aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Maatschappelijk (art. 8)

In het plangebied komen twee maatschappelijke voorzieningen voor: een buitenschoolse opvang en een historische molen. De buitenschoolse opvang is middels een specifieke aanduiding binnen de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' opgenomen op de verbeelding en in de regels. Bij het bestemmingsvlak bij de museale molen is naast de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-historische molen' een afwijkende woonfunctie (w) opgenomen. Het betreft hier geen bedrijfswoning, maar een reguliere woning. De bouw- en

gebruiksmogelijkheden voor deze woonfunctie zijn gekoppeld aan artikel 16 (Wonen), waardoor hiervoor dezelfde juridische mogelijkheden gelden.

Natuur (art. 9)

Deze bestemming is opgenomen voor het gedeelte van het plangebied dat gelegen is in het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg'. Op deze gronden is zijn natuur en natuurontwikkeling de belangrijkste functies en zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ook is een (aanleg)omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en van werkzaamheden.

Recreatie (art. 10)

Deze bestemming opgenomen voor de twee volkstuincomplexen die in het plangebied gelegen (Molenweg en Oude Molenweg/Heerder Holstraat) zijn en het complex met recreatiewoningen aan de Akersteenweg. Ter plaatse van de volkstuinen zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen voor additionele voorzieningen toegestaan. De recreatiewoningen zijn geregeld conform het tot op heden vigerende bestemmingsplan, waarbij maximaal tien recreatiewoningen zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m².

Recreatie - Golfbaan (art. 11)

Deze bestemming is opgenomen voor het gedeelte van de golfbaan 'Het Rijk van Margraten' dat op Maastrichts grondgebied is gelegen. Het grootste deel van deze golfbaan is in de gemeente Eijsden-Margraten gelegen. Er kunnen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen voor additionele voorzieningen worden gebouwd.

Sport (art. 12)

Deze bestemming is opgenomen voor de twee sportcomplexen in het plangebied. Het betreft het complex van voetbalvereniging VV Scharn aan de Bemelerweg en het voormalige tenniscomplex 'De Zonnehof' aan de Molenweg. Bij de accommodatie van VV Scharn is een aparte aanduiding opgenomen voor de kantine en is het gebouw aan de zuidwestzijde van het complex, conform vigerend plan, specifiek voor materiaalopslag bestemd. Tenniscomplex 'De Zonnehof' is thans gesloten, maar de planologisch-juridische mogelijkheden zijn in stand gehouden (inclusief mogelijkheid tot kantine en bedrijfswoning).

Verkeer (art. 13):

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

Verkeer - Verblijfsgebied (art. 14)

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

Water (art. 15)

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

Wonen (art. 16)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden met overwegend een woonfunctie. Bestaande woningen mogen primair niet worden uitgebreid, maar kunnen op basis van de opgenomen afwijkingsbevoegdheden worden vergroot. Er is daarnaast een (rechtstreekse) regeling voor erkers, balkons en luifels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag 80 m² bedragen, mits het gebied achter de achtergevel niet voor meer dan 50% bebouwd is.

Binnen deze bestemming is het functioneel toegestaan een aan huis verbonden beroep, een guesthouse tot twee kamers en kamerverhuur tot twee kamers uit te oefenen. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, mantelzorg, woningsplitsing en uitbreiding van de kamerverhuur. Deze regeling sluit aan bij de standaard bestemmingsregeling voor het wonen in de Maastrichtse bestemmingsplannen.

Dubbelbestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Leiding - Gas (art. 17)

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

Leiding - Riool (art.18)

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

Leiding - Water (art. 19)

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

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 20)

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 dit geval gaat het om het Maastrichts 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. Zie beschrijvingen in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Waterstaat - Waterlopen (art. 21)

Deze dubbelbestemming dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de watergangen Grubbe en Termaardergrub. Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd (alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde) na toestemming van de beheerder van de watergang.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is toegezonden aan de volgende instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- provincie Limburg;
- Waterschap Limburg;
- gemeente Eijsden-Margraten;
- gemeente Meerssen.

Alleen de provincie Limburg heeft een reactie ingediend. Deze reactie is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Naar aanleiding van deze reactie is het plan aangepast door het verruimen van de reeds opgenomen wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch met waarden' naar 'Natuur'.

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend.

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

Bijlage 1 Inventarisatiekaarten

Bijlage 2 Reactie wettelijk vooroverleg

Bijlage 3 Raadsvoorstel BP Buitengebied Oost