

Bp Hoeve Zonneberg

Zonnebergweg 10, Maastricht

Planregels



Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
<i>Artikel 1 Begrippen.....</i>	<i>2</i>
<i>Artikel 2 Wijze van meten</i>	<i>7</i>
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
<i>Artikel 3 Wonen.....</i>	<i>8</i>
<i>Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie.....</i>	<i>10</i>
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	12
<i>Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling.....</i>	<i>12</i>
<i>Artikel 6 Algemene bouwregels</i>	<i>12</i>
<i>Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....</i>	<i>12</i>
<i>Artikel 8 Algemene aanduidingsregels</i>	<i>12</i>
<i>Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....</i>	<i>13</i>
<i>Artikel 10 Algemene procedureregels.....</i>	<i>14</i>
<i>Artikel 11 Overige regels</i>	<i>14</i>
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	15
<i>Artikel 12 Overgangsrecht.....</i>	<i>15</i>
<i>Artikel 13 Slotregel.....</i>	<i>15</i>

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan “Hoeve Zonneberg” met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpHoeveZonneberg-owo1 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende planregels.

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidinggrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw

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

1.6 aan-huis-verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.8 archeologische zone

gebied met een archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c', waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de Beleidsnota 'Springlevend Verleden Maastricht 2008', alsmede in deze regels.

1.09 bebouwing

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

1.10 bestaande situatie

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

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.14 bijgebouw

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

1.15 bodemverstoring

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

1.16 bouwen

plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.21 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit

het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdo-
vende en/of hallucinerende stoffen.

1.22 consumentverzorgend ambachtelijke bedrijvigheid

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het
aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend
door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat
als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de
woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker of
goudsmid.

1.23 cultureel erfgoed

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

1.24 culturele en educatieve activiteiten:

culturele en educatieve activiteiten zijn activiteiten waar je iets van kunt leren (educa-
tief) of die bijdragen aan ontmoeting en ontspanning (recreatief), zoals exposities,
workshops en bijeenkomsten.

1.25 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop,
het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor ge-
bruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of be-
drijfsactiviteit; hieronder worden niet begrepen smart-, head- en growshops. Hieron-
der worden mede begrepen galleries.

1.26 gebouw

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

1.27 grow-producten:

Verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zo-
als onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

1.28 head-producten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder an-
dere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.29 headshop:

een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is be-
stemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder be-
grepen uitstalling, verkopen of leveren van head-producten voor gebruik, verbruik of
aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-, of bedrijfsactiviteit.

1.30 hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlij-
king van de

geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 hospes/hospitaregeling:

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner(s)/ huurder(s) van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

1.32 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.33 kamergewijze verhuur:

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voorkeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

1.34 mantelzorg

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.35 parkeervoorziening

een aaneengesloten oppervlak, waarop geparkeerd kan worden.

1.36 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.37 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren

van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.38 smartshop:

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Smartshop is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.39 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.40 Short Stay:

een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar.

1.41 voorgevellijn

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

1.42 woning

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

1.43 woningomzetting:

omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

1.44 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

1.45 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur):

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

1.46 woonruimte, afhankelijke:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van één grondgebonden woning;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. culturele en educatieve activiteiten (exposities, workshops en bijeenkomsten), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie' (sco-ce);
- e. ondergeschikte horeca naast en ten dienste aan de culturele en educatieve activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie' (sco-ce);
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, uitsluitend ten behoeve van de bewoners.
- h. rijksmonument, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' [sba - rm], voor de bescherming van het op deze gronde aanwezige Rijksmonument.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bestaande oppervlakte, bouwhoogte en goothoogte van de bijbehorende bouwwerken gelden tevens als maximale oppervlakte, bouwhoogte en goothoogte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' [-bg] mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

3.3 Nadere eisen

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

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.
- c. de verkeersveiligheid.
- d. de sociale veiligheid.
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen toename van het autoverkeer veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

3.4.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.

3.4.3 Culturele en educatieve activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van culturele en educatieve activiteiten toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de activiteiten zijn gericht op de aanwezige bezoekers in het natuurgebied en/of passend bij de hoeve en/of het omringende natuurgebied;
- b. het gebruik van versterkte muziek is niet toegelaten;
- c. de omvang van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 65 m².

3.4.4 Koffiebar

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van ondergeschikte horeca toegestaan waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de ondergeschikte horeca wordt uitgeoefend als bijkomende activiteit naast en ten dienste aan de ter plaatse toegelaten culturele en educatieve activiteiten;
- b. de vloeroppervlakte van de ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 25% van het totaal oppervlak met een maximum van 15 m²;
- c. de openingstijden van de ondergeschikte horeca sluiten aan op die van de ter plaatse toegelaten culturele en educatieve activiteiten;
- d. de openingstijden van de ondergeschikte horeca sluiten aan op de openingstijden van het omliggend natuurgebied;
- e. het schenken van alcohol is verboden.

3.4.5 Hospes/hospita

Het gebruik van de hospes/hospitaregeling is niet toegestaan.

3.4.6 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

3.4.7 Short Stay

Short Stay is niet toegestaan.

3.4.8 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

3.4.9 Parkeren

Binnen de bestemming 'Wonen' is parkeren uitsluitend toegestaan voor de bewoners van de hoeve.

Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar, op grond van een archeologisch onderzoek, niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel door het bevoegd gezag is aangegeven dat er een preventief archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en op basis hiervan een beslissing is genomen over het behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;

- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwwerken is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwwerken.

4.4 Slopen van een bouwwerk

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld tot gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaalde in artikel 4.5 van toepassing is.

4.5 Uitzondering vergunningplicht - Geen verstoring van archeologisch materiaal

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.2, 4.3 en 4.4 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaats vindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. binnen archeologische zone c het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2500 m², en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.6 Archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten om een archeologisch onderzoek aan te leveren.

4.7 Wijze van uitvoering en begeleiding door een deskundige

Voor zover de bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van uitvoering;
- b. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Woningsplitsing en/of woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

6.2 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.
- c. het gebruik van bijbehorende gebouwen bij de woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.
- d. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van parkeren door bezoekers.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' - mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd of in gebruik worden genomen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van waterstaatkundige kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot;
- g. ten behoeve van beeldende kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
- h. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
- i. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- j. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene procedureregels

Nadere eisen

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

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

Artikel 11 Overige regels

Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Hoeve Zonneberg'.

Bp Hoeve Zonneberg

Zonnebergweg 10, Maastricht

toelichting

2020.08, 17 november 2021



Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Hoeve Zonneberg

Zonnebergweg 10 te Maastricht

toelichting

2020.08, 17 november 2021



Inhoudsopgave

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	8
Hoofdstuk 3 Planvoornemen	17
Hoofdstuk 4 Actuele waarden	19
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	22
Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf	25
Hoofdstuk 7 Overige aspecten	29
Hoofdstuk 8 Juridische aspecten	30
Hoofdstuk 9 Handhaving	33
Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 11 Procedure	35

Bijlagen

1. Onderzoek stikstofdepositie – WSP, 22-10-2021 met kenmerk SLMo18742.NOTo01.NG
2. Bouwhistorisch onderzoek - Coen Eggen, 31 december 2019
3. Toetsing Flora en Fauna - Arcadis, 24-05-2016 met projectnummer C05062.000070
4. Bodemonderzoek – Geonius, 30-09-2021 met kenmerk MA210532.R01.V3.0
5. Ecologische Quickscan – Klement Rentmeesters, 16-11-2021

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Vereniging Natuurmonumenten draagt sinds 1995 met veel passie zorg voor het beheer van ruim 165 ha. hoogwaardig natuurterrein op de Sint-Pietersberg en de daarop gevestigde opstallen. De vrijstaande carréhoeve “Zonneberg” viel tot voor kort ook hieronder, maar is nu gekocht en bewoont door de familie Martens.

Deze voormalige pachthoeve van het naastgelegen kasteel Lichtenberg is in 1873 gebouwd als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning voor de exploitatie van een de grote hoeveelheid omliggende landbouwgronden. De hoeve is haar functie als agrarisch bedrijf reeds decennia geleden verloren en is het feitelijk als woonhuis in gebruik.

Vereniging Natuurmonumenten heeft het gebouw altijd onderhouden maar kon de hoeve geen passende gebruiksfunctie bieden. Daarom is er voor gekozen om de opstallen te verkopen en de ondergrond met een perceel ter grootte van ± 5.340 m² in erfpacht uit te geven.

Op 22 juli 2015 is aan de gemeente Maastricht een aanvraag ingediend om vrijstelling van het bestemmingsplan om de agrarische bedrijfswoning als woonhuis te gebruiken. Deze omgevingsvergunning is inmiddels verleend en onherroepelijk.

In voorliggend bestemmingsplan wordt de woonfunctie verankerd en krijgen de resterende gebouwen een bestemming die een duurzame exploitatie mogelijk maakt, in voorliggend geval de toepassing van culture en educatieve activiteiten (exposities, workshops en bijeenkomsten) en een ondergeschikte horecafunctie ten dienste aan voorgenoemde activiteiten.

Een dergelijke exploitatie is noodzakelijk om in de hoge onderhoudskosten van dit monumentale pand te voorzien.

Uitbreiding van het aantal woningen ter plekke is niet toegestaan.

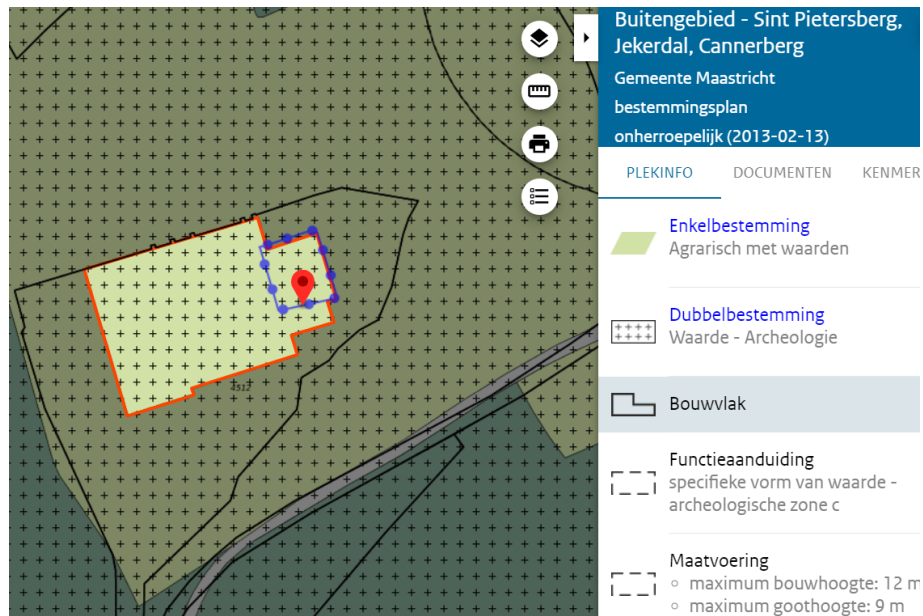
1.2 Plangebied

Het perceel aan de Zonnebergweg 10 ligt boven aan de Sint Pieter, midden in het natuurgebied Sint Pietersberg. In het zuiden grenst het gebied aan de ENCI-groeve, in het oosten aan de Maas en in het noorden aan de bestaande bebouwing langs de Maasboulevard.

ligging van het plangebied



Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan beslaat het bebouwde deel van het perceel aan de Zonnebergweg 10 en betreft voornamelijk de bij de hoeve behorende schuren.



Plangebied rood omlijnd

1.3 Vigerende bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg” en heeft hierin de bestemming “Agrarisch met waarden” en de dubbelbestemming “waarde – archeologie”.

De voor “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- Agrarische functie met natuur-, landschap- en natuurwaarden;
- Behoud, beheer en herstel van landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van de grotten en het gangenstelsel;
-

Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan met de daarbij horende voorzieningen, alsmede voorzieningen voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater.

Daarnaast is er reeds in 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de woning binnen het bestaande carré.

Voor het planologisch mogelijk maken van de huidige woonfunctie is in 2016 een omgevingsvergunning verleend.

Het bevoegd gezag kan de bestemming “Agrarisch met waarden” wijzigen ten behoeve van “Agrarisch - paardenhouderij”. Een wijziging ten behoeve van een andere bestemming is enkel mogelijk middels een bestemmingsplanprocedure.

Voor het plangebied zijn verder de facetplannen “Cultuurhistorie”, “Woningsplitsing en woningomzetting”, “Parkeren” en “Short-Stay” van toepassing. Regels uit deze plannen hebben ook invloed op de gebruiksmogelijkheden van Zonnebergweg 10.

Het facetbestemmingsplan ‘Short Stay’ is een plan dat voor alle woonfuncties binnen de gemeente geldt. Onder Short Stay wordt verstaan: een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;

-verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
-geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Deze gebruiksmogelijkheid wordt niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, omdat een dergelijke functie binnen dit plan niet wordt beoogd.

Facetbestemmingsplan ‘Woningsplitsing en woningomzetting’

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuisvesting.

Onder woningsplitsing wordt verstaan: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Onder woningomzetting wordt verstaan: omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, ook hiervoor geldt dat een dergelijk gebruik voor de planlocatie niet beoogd is.

Facetbestemmingsplan ‘Parkeren’

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. De thans bestaande parkeernormen veranderen niet, alleen worden deze door dit plan over de hele gemeente gelijkgetrokken. Bij eventuele functieverandering van het voorliggende pand en/of het perceel dient te allen tijde aan de parkeernormen te worden voldaan. Hoe met het parkeren is omgegaan in dit plan is aangegeven in paragraaf 7.1 van deze toelichting

1.4 Juridische planvorming

In het bestemmingsplan wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingen aan de in het plan begrepen gronden toegekend. Met het oog op deze bestemmingen worden regels gegeven, welke in ieder geval het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende bouwwerken reguleren. Daarnaast bevat het plan standaardregels met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling.

Naast de planregels bestaat het bestemmingsplan ook uit een volledige, toegankelijke en begrijpelijke verbeelding van het plan (de plankaart). Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de gemaakte keuzes voor de totstandkoming van het bestemmingsplan onderbouwd worden. Het bestemmingsplan dient digitaal beschikbaar, raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Ten behoeve van de uniformiteit dient het gehele plan opgesteld te worden conform de IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt ten aanzien van bestemmingsplannen.

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op een herbestemming van een monumentale hoeve ten behoeve van “wonen” en daarbij passende functies, in verband met de beoogde exploitatie.

1.5 Leeswijzer

In het volgende Hoofdstuk worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen uiteengezet. In het daaropvolgende Hoofdstuk 4 worden de actuele waarden van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarvan op de planvorming.

Hierbij gaat het om waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens de wettelijke verplichte waterparagraaf, waarin het plan getoetst wordt op het aspect water.

In Hoofdstuk 6 wordt het plan vervolgens getoetst op milieuaspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, etc.

In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op overige aspecten.

Vervolgens wordt in Hoofdstuk 8 ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan.

Hierbij worden de planregels toegelicht.

De handhaving van het bestemmingsplan wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 9.

Hoofdstuk 10 gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, waarbij zowel de financiële als maatschappelijke uitvoerbaarheid beoordeeld wordt.

Ten slotte wordt in Hoofdstuk 11 ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan, waarbij onder andere wordt stilgestaan bij de vorm van inspraak en vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

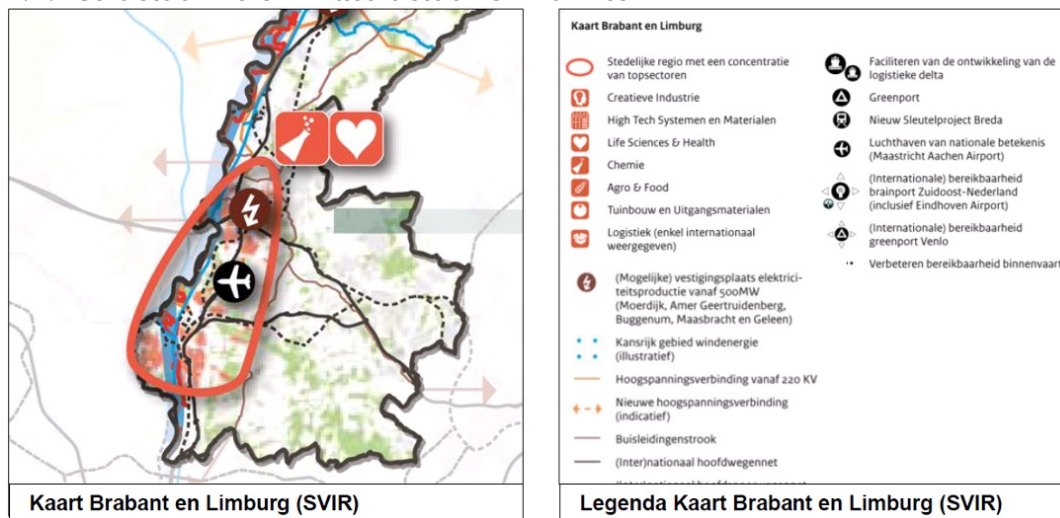
2.1 Planologische kaders

Bij ieder ruimtelijk plan vindt een toetsing plaats aan het actuele beleid van de overheid. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van het kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. Voornoemde toetsing dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten dienen bij het opstellen van hun beleid rekening te houden met de kaders zoals deze door het Rijk en de Provincie zijn vastgelegd. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



Kaartuitsnede zuid Limburg

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden

bespaard. De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers en reizigers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project-specifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven.

De gemeente Maastricht is gelegen in de regio Brabant en Limburg.

De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden. De omgeving van het plangebied is het Natura-2000 gebied Sint Pietersberg – Jekerdal.

In de paragraaf 2.2.6 wordt hier verder op ingegaan.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.

Voorliggend plan conflicteert niet met nationale belangen die door het Barro worden beschermd.

2.2.3 Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden.

Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voordoen bij de inrichting van de stad en het platteland.

De verplichting hiertoe is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 5, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft namelijk voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit (bijv. bestemmingsplan, beheerverordening of projectbesluit) verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Onderhavig object, een rijksmonument, vindt haar bescherming in de Erfgoedwet

2.2.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.

In de Erfgoedwet is een nadrukkelijke koppeling gelegd tussen bescherming van het archeologisch erfgoed en het bestemmingsplan. Op basis van de geldende archeologische beleidskaart (2013) worden in het bestemmingsplan beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden, uitgesplitst naar de toegekende waarde (hoog, middelhoog, laag), door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie'.

De monumentale waarden van het rijksmonument worden meegewogen bij herbestemming. Behoud door ontwikkeling is de middenweg tussen ontwikkeling zonder behoud (alles weg) en museaal behoud (alles blijft). Dit bereik je door een passende en verantwoorde ontwikkeling, een respectvolle of behoedzame ontwikkeling waarbij cultuurhistorie als één van de uitgangspunten wordt meegewogen in de besluitvorming. Zie ook paragraaf 4.2 Cultuurhistorie.

2.2.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4): 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)' wordt de wil uitgesproken om een eind te maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- Mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die, voor wat betreft het milieu, geen voor- of nadelen met zich meebrengen. Bij de herbestemming staat duurzaamheid voorop.

2.2.6 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen. Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

De beoogde herbestemming speelt in op alle drie deze thema's door monumentaal vastgoed op deze unieke locatie een "nieuw leven" te geven met behoud van de bestaande waarden.

Onderhavig plangebied is midden in het Natura-2000 gebied "Sint Pietersberg & Jekerdal" gelegen.



Natura 2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'

plangebied in relatie tot omliggende Natura 2000 gebieden

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2014

Op 16 januari 2015 is het POL 2014 in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL 2014 staan de fysieke kanten van de leefomgeving centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat 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.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's. Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg.

Visie Zuid-Limburg

Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een "tussenregio", tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Bovendien kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt.

Het gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel monumenten in de vorm van hoeven, kloosters en kastelen. Daarnaast vormt dit gebied met haar sterke versnijding door riviertjes als Jeker, Voer, Gulp, Geul, Geleenbeek, Worm en Roode Beek een zeer aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie. Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap. Dit is van groot belang voor het bruto regionaal product van Zuid-Limburg.

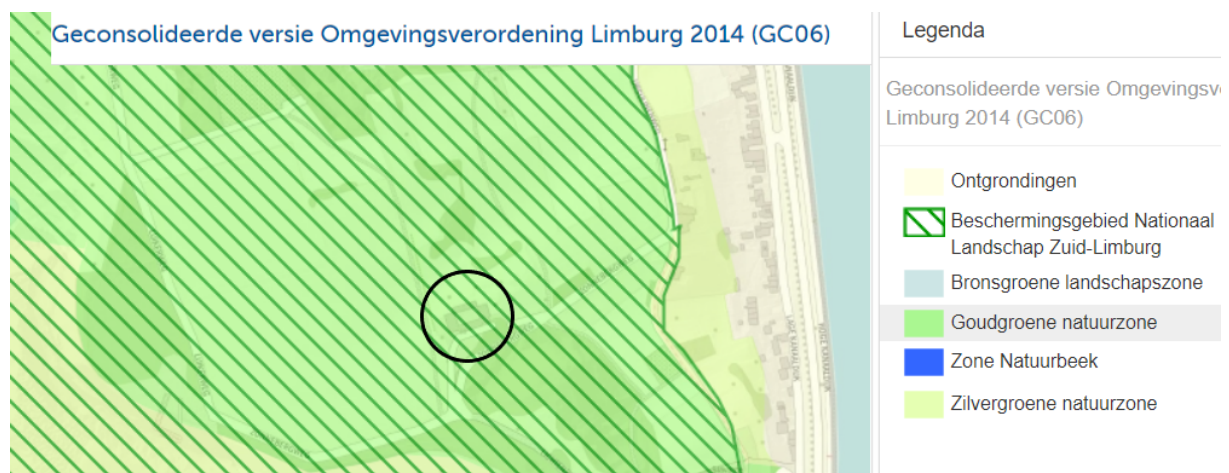
Uitdaging

Voor veel functies hebben we in Zuid-Limburg bij een krimpende bevolking voldoende ruimte, in toenemende mate zelfs te veel. Vooral in de stedelijke gebieden ontstaat leegstand van gebouwen en terreinen, hetgeen de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. De oude planologie ("programma zoekt ruimte") heeft in Zuid-Limburg plaatsgemaakt voor een nieuwe planologie: "ruimte zoekt programma". Dit zal leiden tot ruimtelijke verschuivingen.

Voor de verschillende programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en vrijetijdseconomie) wordt veelal uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop). De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit.

Zonering

Het plangebied van Hoeve Zonneberg is gelegen in de 'goudgroene natuurzone'.



Zoneringskaart Omgevingsverordening Limburg2014

De buitengrenzen van de goudgroene natuurzone passen bij het karakter van de verordening; vrij precies, maar zeker niet op perceelsniveau. Daardoor kan het in de praktijk voorkomen dat er bouwblokken doorsneden worden.

Voor het bestemmingsplan heeft dat geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen. Zijn er wel ontwikkelingen waardoor het bestemmingsplan moet worden aangepast dan is er afstemming tussen gemeente en Provincie gewenst over de vraag waar de begrenzing in het bestemmingsplan precies moet worden gelegd.

Wezenlijke kenmerken en waarden Goudgroene natuurzone: voor bestaande natuurgebieden de actueel aanwezige natuurbeheertypen en de nagestreefde natuurdoeltypen en voor te realiseren natuurgebieden de nagestreefde natuurdoeltypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Provincie.

Binnen de Goudgroene natuurzone in Limburg worden de volgende situaties onderscheiden:

- de bestaande bos- en natuurgebieden (*waaronder de Habitat-, Vogelrichtlijn gebieden en Natuurbeschermingswet 1998 gebieden*);
- areaaluitbreidingen natuur (*waar omzetting van landbouw naar natuur is voorzien*);
- gebieden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer (*alleen binnen Natura2000*);
- overige functies, die geen natuur zijn of worden, zoals wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven (de zgn. bouwblokken) of kloosters.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Voorliggend bestemmingsplan maakt weliswaar nieuwe activiteiten mogelijk, maar deze hebben geen invloed op de aanwezige natuur- en landschapswaarden in het gebied.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg (2011) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk Ruimte, waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden tevens in de Omgevingsverordening juridisch geborgd.

Met betrekking tot het planvoornemen is tevens relevant dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening.

Daarnaast is in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een 'extra trede' opgenomen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking:

Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, onderzocht.

Dit betreft een inspanningsverplichting voor gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld kantoren, woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, land- en tuinbouw, vrije tijdseconomie/verblijfsaccommodaties moet eerst worden gekeken naar leegstaande monumentale, en indien dit geen resultaat geeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende panden wordt gekeken en deze zoveel mogelijk hiervoor worden benut. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Het bestemmingsplan voor Hoeve Zonneberg voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waardoor bovenstaande afweging in deze paragraaf niet hoeft te worden opgenomen.

Door aan de leegstaande ruimten een invulling te geven wordt met voorliggend plan ingespeeld op de vraag naar kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen in het gebied en de noodzaak van een passende exploitatie om in het behoud van het monument te voorzien.

2.3.4 Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg

In de Bestuursovereenkomst regionale afspraken Zuid-Limburg worden afspraken vastgelegd tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de achttien Zuid-Limburgse gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten van Limburg over de regionale uitwerking van POL2014 voor Zuid-Limburg, over het Nationaal Landschap als geheel en over de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, energie, landschap, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Zo is er afgesproken dat de drie schaalniveau's van afstemming conform de bestuursafspraken ook in onderhavig bestemmingsplan worden geborgd. Het gaat daarbij om de volgende schaalniveau's:

- Het eerste schaalniveau is informeren van de direct omliggende gemeente bij de kleinschalige activiteiten die via afwijkingenbevoegdheden worden geregeld;
- Het tweede schaalniveau is afstemmen via het regionaal overleg; via de POL-werkgroepen. Dit niveau is van toepassing op activiteiten die middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt;
- Het derde schaalniveau is het afstemmen van de beoogde ontwikkeling op bestuurlijk regionaal niveau; De Bestuurlijke Kernoverleggen van het POL. Bij grootschaligere activiteiten die mogelijk worden gemaakt via wijzigingsbevoegdheden dient opgeschaald te worden naar dit schaalniveau.

In de Bestuursovereenkomst Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een tabel vastgesteld. Deze tabel deelt ontwikkelingen in op basis van omvang en geeft aan of voor de ontwikkelingen een meldingsplicht en/of een afstemmingsplicht geldt. Deze tabel zal ook leidend zijn voor de ontwikkelingen die zijn voorzien middels een afwijkingen- of wijzigingsbevoegdheid, echter deze komen in onderhavig plan niet voor.

In het algemeen kan worden gesteld dat:

- alle ontwikkelingen regionaal gemeld moeten worden of regionaal afgestemd moeten worden.
- in het geval van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bij grootschalige camping en dagrecreatie, waarborgt de gemeente dat alleen capaciteit mag worden toegevoegd indien additionele doelgroepen naar de regio worden getrokken.

Voorliggend plan voorziet niet in afwijkingen- of wijzigingsbevoegdheden die in strijd zijn met voornoemde afspraken.

2.3.5 Nationaal Landschap - Zuid-Limburg

Het plangebied aan de Zonnebergweg is niet gelegen in het Nationaal Landschap Zuid Limburg dat wordt gevormd door het groene hart tussen de drie stedelijke agglomeraties Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad, maar wel in de directe nabijheid hiervan.

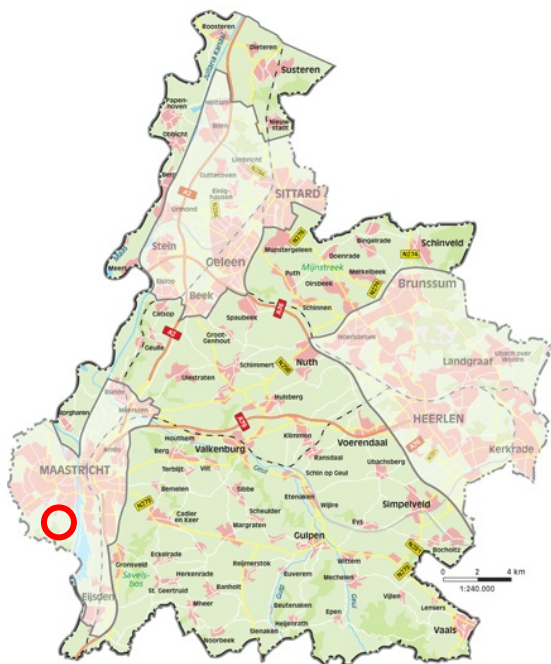
Een mooi en afwisselend Zuid-Limburgs landschap, dat rust en kwaliteit uitstraalt, waarin alle activiteiten een lust voor de omgeving zijn en dat als uitloop- en recreatiegebied makkelijk bereikbaar en beleefbaar is voor haar bewoners, de omwonende stedelingen, economische topsectoren en toeristen.

De ambitie van de provincie Limburg is om dit vijfsterren-landschap (met haar kernkwaliteiten) te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.

Open-Besloten	Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen.	Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus.
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen	Goud- en zilvergroeene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles).



Nationaal landschap Zuid Limburg



Wonen en werken in een Nationaal Landschap (en zeker in Zuid-Limburg) betekent dat je verzekerd bent van een mooie, groene omgeving. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk versterkt. Het Nationale Landschap biedt ruimte voor regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief grondgebonden landbouwbedrijven, maar met respect voor de omgeving.

Grootschalige woningbouw, megastallen en bedrijventerreinen zijn er niet toegestaan.

2.4 Regionaal / gemeentelijk beleid

In de hiernavolgende paragrafen worden de regionale beleidsstukken besproken die van invloed zijn op het plangebied.

2.4.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040 “Koester de Balans”

Maastricht ligt aan de uitlopers van drie grote landschappelijke gebieden in Europa, namelijk de Ardennen, de Eifel en de Kempen. De nabijheid van deze gebieden draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Maastricht. Daarnaast wordt de stad in de directe omgeving omringd door een aantal buitengebieden met hoge landschappelijke en ecologische waarden: St. Pietersberg/Jekerdal/Cannerberg (1) in het zuiden, het Rivierpark Maasvallei (2) in het noorden en het Terraspark (3) als uitloper van het Heuvelland in het oosten.

In de Omgevingsvisie worden de opgaven genoemd waar de gemeente de komende jaren aan wil werken. De belangrijkste doelen zijn het versterken van de aantrekkingskracht van de (Eu)regio, werken aan een inclusieve samenleving, anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering, vormgeven van de (energie)transitie naar CO₂-neutraal en het verbeteren van de relatie tussen overheid en samenleving.

Voor de fysieke leefomgeving zijn er daarnaast nog drie doelen geformuleerd, te weten:

- versterken van de netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale- en economische vitaliteit van de stad;
- investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers;
- het in stand houden en uitbreiden van plekken waar beleving en ontmoeting een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht.

Voorgenomen invulling van de monumentale hoeve met kleinschalige daghoreca en ruimte voor (dag)recreatie in de vorm van workshops en bijeenkomsten past binnen de ambities uit deze visie. Met het beoogde gebruik van de monumentale hoeve wordt tevens invulling gegeven aan enkele duurzaamheidsprincipes die in de omgevingsvisie worden genoemd.

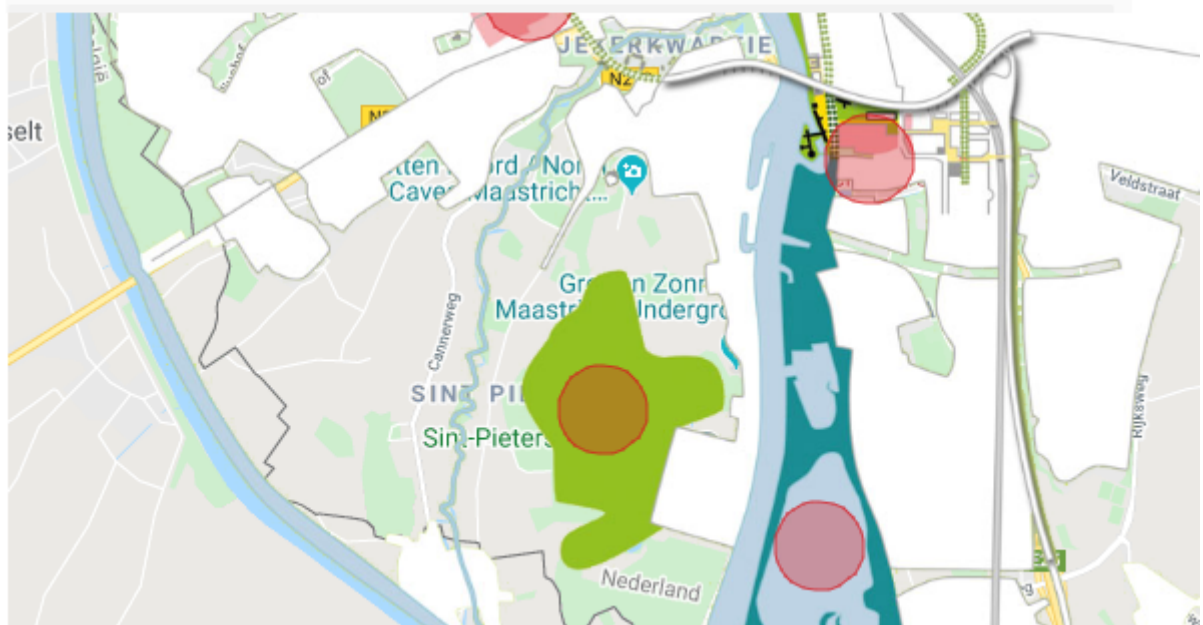
Dit is onder meer mogelijk door het inzetten van het aanwezige culturele erfgoed.

ENCI-groeve

Transformatie van de ENCI-groeve tot natuurhistorisch gebied.

Fasegewijs zal de ENCI (Eerste Nederlandse Cement Industrie) haar activiteiten hier verminderen en zal de groeve worden ingericht als natuurterrein. Conform het transformatieplan zal het huidige fabrieksterrein deels een bedrijfsmatige functie houden, deels zal een natuur- en cultuurhistorische ontwikkeling plaatsvinden. Het gebied heeft vanwege de geologische situatie de potentie uit te groeien tot een belangrijke toeristische trekpleister.

één van de projecten uit de
Structuurvisie



Voorliggend plan is in feite een mooi voorbeeld van hoe dit gerealiseerd kan worden op één van de markantste plekken van Maastricht en past derhalve binnen de Omgevingsvisie 2040 voor Maastricht.

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Inleiding

Voor het plangebied van Hoeve Zonneberg geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'. Daarnaast is er reeds in 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning binnen het bestaande carré.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten die gehanteerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor de hoeve.

In paragraaf 3.2 komen de algemene uitgangspunten aan bod. In paragraaf 3.3 t/m 3.6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de uitgangspunten voor de openbare ruimte, agrarisch bedrijf, wonen en recreatie en toerisme. Bij het formuleren van de uitgangspunten wordt ingespeeld op de actuele ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente Maastricht.

3.2 Algemeen

3.2.1 Instandhouding landelijk gebied en ruime gebruiksmogelijkheden

Algemeen uitgangspunt is streven naar de instandhouding en ontwikkeling van een duurzaam gebruik van het landelijk gebied, zowel ten behoeve van landbouw als natuur en landschap. Voorliggend plan voorziet in een duurzame invulling van de hoeve Zonneberg met een woonfunctie en bijpassende nevenfuncties.

De vigerende bestemmingsplannen inclusief de planologische mutaties vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast wordt gestreefd naar een plan waarbij maximaal ruimte wordt gegeven met behoud van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

In de toelichting wordt geformuleerd wat wel en wat niet mag.

Onnodige en dure procedures worden op deze manier zoveel mogelijk voorkomen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' geldt als uitgangspunt voor de op te stellen planregels.

3.2.2 Beleving, ontmoeten en behoud cultureel erfgoed

Door een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van de voormalige bedrijfswoning voor burgerwoning heeft de gemeente Maastricht al een aanzet gegeven voor een andere invulling van deze hoeve dan tot voor kort het geval was. Om het gehele monumentale complex echter in stand te kunnen houden is het van belang dat ook aan het overige deel van de bebouwing een bestemming wordt toegekend die het mogelijk maakt om aan de gebouwen een duurzame invulling te geven.

De gemeente Maastricht ziet de natuurgebieden rondom de stad als de “tuin” die het wonen in de stad aantrekkelijker maakt en waar mensen naar behoefte kunnen ontspannen en ontmoeten.

Met de beoogde invulling van de gebouwen met kleinschalige recreatie en horeca, wordt in deze behoefte voorzien.

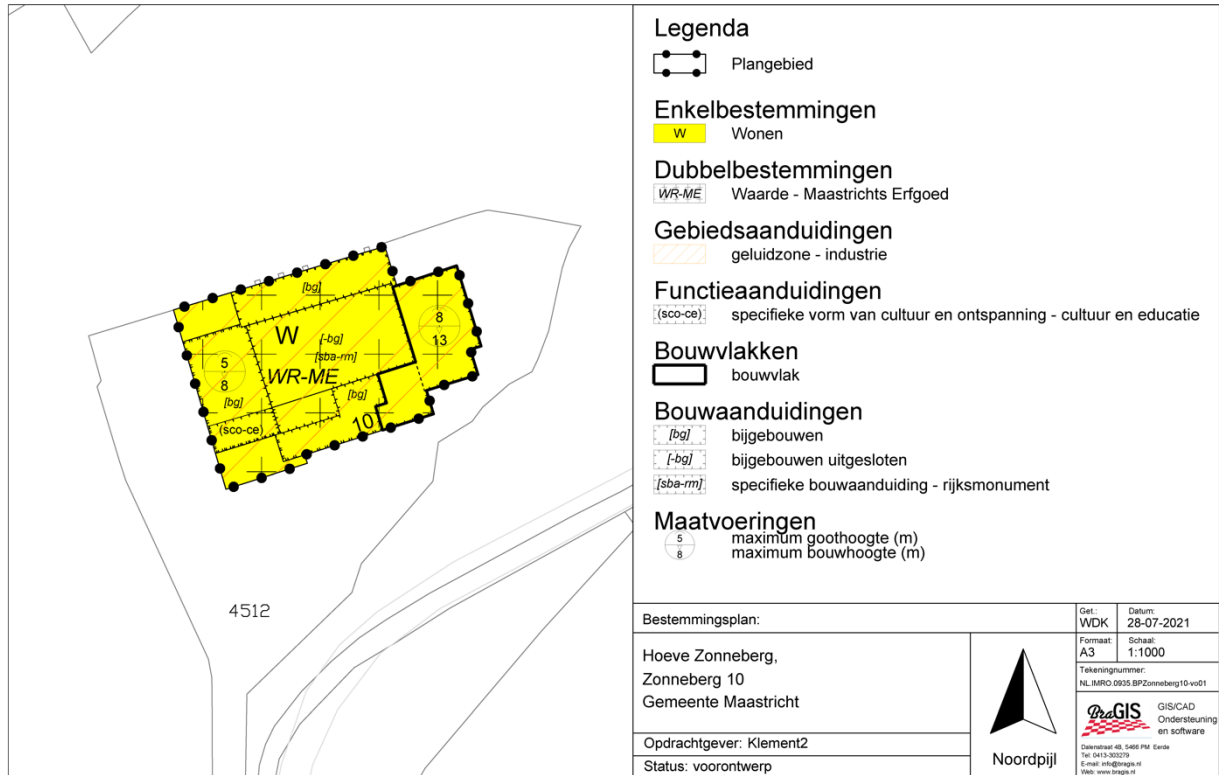
In de volgende paragrafen wordt specifiek ingegaan op de uitgangspunten die in het kader hiervan zijn opgesteld.

3.2.3 Omschakeling naar Wonen (met bedrijf en/of beroep aan huis)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' zijn er geen afwijkingsregels voor de beoogde ontwikkeling.

De in voorliggend plan aangegeven ruimten ten behoeve van workshops, bijeenkomsten e.d. zal een specifieke aanduiding zal krijgen (specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie). Daarnaast is er een ruimte bestemd voor kleinschalige daghoreca, eveneens ondergeschikt aan de nevenfuncties en als zodanig specifiek benoemd in het plan.

De gebruiksvoorwaarden voor deze ruimten zijn in de planregels van het bestemmingsplan “Hoeve Zonneberg” opgenomen en moeten er voor zorgen dat de rust op en rondom deze hoeve blijft behouden.



Legenda

Plangebied

Enkelbestemmingen

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-ME Waarde - Maastrichts Erfgoed

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

[sco-ce] specifieke vorm van cultuur en ontspanning - cultuur en educatie

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] bijgebouwen

[lbg] bijgebouwen uitgesloten

[sba-rm] specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

Maatvoeringen

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:		Get: WDK	Datum: 28-07-2021
Hoeve Zonneberg, Zonneberg 10 Gemeente Maastricht		Formaat: A3	Schaal: 1:1000
Opdrachtgever: Klement2		Tekeningnummer: NL.IMRO.0925.BPZonneberg10-vo01	
Status: voorontwerp		 ProGIS GIS/CAD Ondersteuning en software Deventerlaan 48, 5462 PM Kees Tel: 043-302079 E-mail: info@progis.nl Web: www.progis.nl	



Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op flora en fauna, ecologische structuur, habitats, cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet Natuurbescherming, die sinds januari 2017 van kracht is, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

In de wet zijn verschillende zaken geregeld zoals soortenbescherming, jacht, de bestrijding van schade door beschermde wilde dieren en het beheer van populaties daarvan en de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming).

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

4.1.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (2017). Deze wet is de opvolger van de Natuurbeschermingswet. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Wet natuurbescherming.

Omdat de voorgenomen plannen met name betrekking hebben op het in pandige deel van de hoeve en bezoekers alleen wandelend de hoeve kunnen bezoeken, zal de impact op het gebied zeer gering zijn.

De workshop- en coachingsactiviteiten in de hoeve zijn met name gericht op leefstijl en bewustwording en hebben, gelet op de kleinschaligheid van deze activiteiten, geen impact op de bestaande natuurwaarden.

4.1.2 Soortenbescherming

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten. De drie criteria op grond waarvan van de verbodsbepalingen afgeweken kan worden, zijn eveneens uit deze twee richtlijnen overgenomen. Dat betekent dat de verbodsbepalingen niet overtreden mogen worden, tenzij men een ontheffing kan krijgen (het zogenoemde 'nee, tenzij-principe').

Bij het besluit of een afwijking van het verbod kan worden toegestaan, wordt evenwel niet naar de gevolgen van deze afwijking voor het individuele dier of plant gekeken, maar naar de gevolgen voor de instandhouding van de betrokken soort. Het aantal exemplaren van een beschermde inheemse soort dat in een bepaald geval verstoord wordt, is voor de vraag óf het verbod op verstoring overtreden wordt niet relevant, ook niet indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de staat van instandhouding van de soort.

Anderzijds hoe niet iedere handeling die tot gevolg heeft dat een beschermde diersoort zich moet aanpassen aan de veranderende omgeving te worden opgevat als een (opzettelijke) verstoring.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Of dier- en plantensoorten nu werkelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

De Memorie van Toelichting zegt het zo: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd".

In voorliggend plan gaat het om de realisatie van nieuwe functies binnen de bestaande bebouwing.

Bij de reeds eerder uitgevoerde verbouwing tot woonhuis heeft een toetsing ten aanzien van de flora- en fauna plaatsgevonden (Arcadis, 24-05-2016) en zijn er geen beschermde diersoorten in de gebouwen aangetroffen.

Aanvullend is door Klement Rentmeesters op 16-11-2021 een ecologische quickscan uitgevoerd waaruit blijkt dat er ook heden geen plant- of diersoorten worden gesignaleerd, laat staan dat de beoogde, interne verbouwing leidt tot verstoring van het leefgebied voor enige plant- of diersoort. Evenmin worden er ter plaatse activiteiten ontplooi die een bedreiging vormen voor de aanwezige planten- en diersoorten.

4.2 Cultuurhistorie

Gemeente Maastricht heeft het “Maastrichts Planologisch Erfgoed” als beleidskader voor cultuurhistorie en archeologie, doorvertaald in alle bestemmingsplannen sinds 2005. In sommige plannen, waaronder Buitengebied Sint Pietersberg, ontbreekt deze doorvertaling en is er een facetbestemmingsplan Cultuurhistorie opgesteld (vastgesteld 10-03-2020) om de cultuurhistorische en archeologische waarden te waarborgen.

Het facetplan is (mede) gebaseerd op de “Cultuurhistorische rapportage (april 2020)”.

Het rapport vormt de onderlegger die ten doel heeft het cultureel erfgoed, in de gebieden van de bestemmingsplannen, waar dit nog niet is gebeurd, goed gemotiveerd en gedocumenteerd, planologisch te beschermen.

In het plangebied (Buitengebied Sint Pietersberg) liggen verschillende mergelgroeves, waar eeuwenlang kalksteen werd gewonnen. Over de beginperiode van de mergelwinning tasten onderzoekers nog grotendeels in het duister. Al in de Romeinse periode werd mergel gebruikt om landbouwgrond vruchtbaar te maken. De mergel werd toen nog in dagbouw ontgonnen.

De groeve bij Casino Slavante is waarschijnlijk in de Romeinse periode ontstaan als dagbouwgroeve. In de middeleeuwen zijn de ondergrondse groeves ontstaan, die door blokbrekers met behulp van zagen werden aangelegd. Het transport in de berg gebeurde aanvankelijk met paard en wagen. Voor verdere bestemmingen dan Maastricht werd de mergel over de Maas getransporteerd. Omdat de ‘Heerlijkheid Sint Pieter’ toebehoorde aan de Prinsbisschop van Luik, zullen waarschijnlijk ook heel wat blokken naar de stad Luik zijn gegaan.

Onderhavige planlocatie is een rijksmonument waarvan het interieur en het exterieur bescherming genieten. Het object heeft binnen het facetbestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Maastrichts Erfgoed Cultuurhistorie” en de specifieke bouwaanduiding “rijksmonument”.

Teneinde vast te stellen welke onderdelen van bouwhistorische waarde zijn, is er een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door Coen Eggen d.d. 31.12.2019 (bijlage).

Voor Hoeve Zonneberg zijn in de cultuurhistorische rapportage geen specifieke richtlijnen opgenomen, zodat bij een verbouwing, vernieuwing en/of herontwikkeling enkel de algemene richtlijnen in acht genomen moeten worden, te weten:

- Behoud gaat voor vernieuwing
- Behoud door zorgvuldige ontwikkeling en vernieuwing
- Respect voor de historische structuur
- Respect voor historisch materiaal
- Respect voor authenticiteit
- Respect voor details

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden genoemde richtlijnen en de bouwhistorische waarden gerespecteerd.

4.3 Archeologie

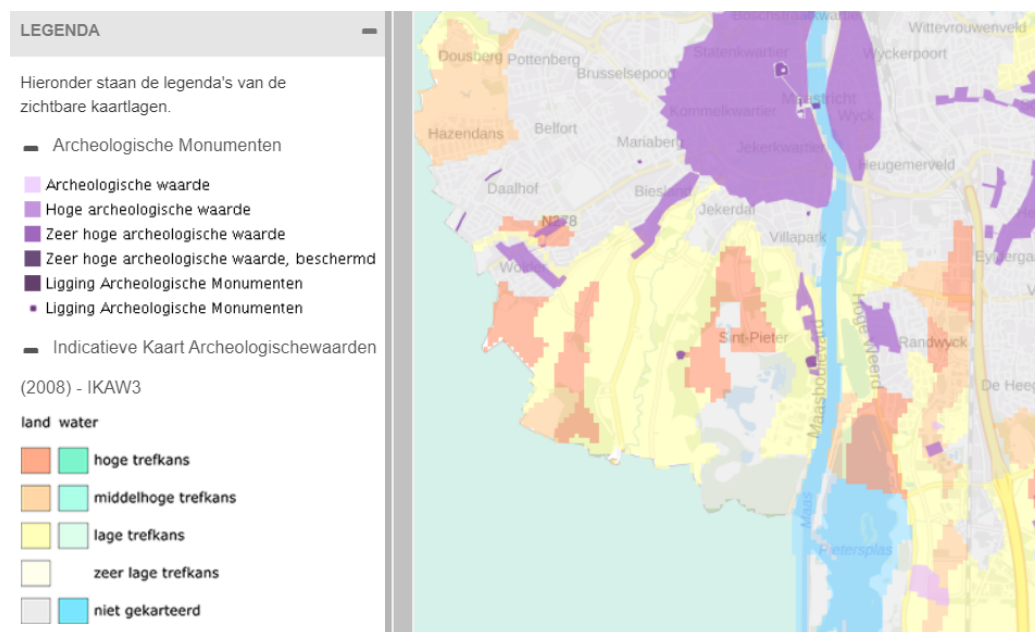
Binnen het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische waarden wordt een indeling in drie zones gehanteerd en gerelateerd hieraan verschillende kwantitatieve ondergrenzen voor behoud in situ (conform het Verdrag van Valletta (Malta), de Erfgoedwet en de Monumentenwet) en

de verplichting voor verkennend, karterend, waarderend en/of preventief archeologisch onderzoek in de vorm van definitieve opgravingen.

Specifiek zijn deze kwantitatieve ondergrenzen: (1) zone A – zogenaamde ‘zero-tolerance-zone’; (2) zone B – geen archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 250 m²; (3) zone C – geen onderzoek bij ingrepen kleiner dan 2.500 m².

Onderzoek naar de Maastrichtse situatie wijst uit dat de toepassing van dergelijke kwantitatieve ondergrenzen voor archeologische verplichtingen ertoe leidt dat slechts 10% van het totaal aantal vergunningen onderzoeksplchtig is en dat dan toch 85% van het te verstoren oppervlak onderzocht wordt. Dit toont aan dat het vigerende gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologische waarden weloverwogen tot stand is gekomen, waarbij rekening is gehouden met zowel het wetenschappelijk belang, de maatschappelijke acceptatie als bestuurlijke verantwoordelijkheden in het kader van de omgang met archeologische waarden.

Onderstaande uitsnede komt uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)



uitsnede indicatieve archeologische verwachtingskaart

Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde, hetgeen vertaald is in de dubbelbestemming “waarde – Archeologische zone c”.

Concreet betekent dit dat er sprake is van een terrein van onbekende archeologische waarde.

In voorliggend plan gaat het om het in pandig verbouwen van een bestaand pand, waarbij er geen bodemverstoring zal optreden en dus geen archeologische waarden worden verstoord.

Verder onderzoek is derhalve niet aan de orde.

4.4 Rijksmonument

De specifieke bouwaanduiding [sba-rm] voor rijksmonumenten is in het bestemmingsplan als signaleringsfunctie opgenomen. Voor rijksmonumenten is, naast een omgevingsvergunning voor bouwen, ook een omgevingsvergunning nodig op grond van de Monumentenwet 1988, wanneer er bouwkundige- of andere veranderingen plaatsvinden aan het object. Omdat er intern geen verbouwingen aan het object plaatsvinden, is er geen sprake van aantasting van de rijksmonumentale waarden van het pand.

Omdat er geen verandering aan het monument plaatsvindt, is enkel de beoogde functieverandering aan een planologische procedure onderhevig en derhalve opgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2 Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van het aspect water komt in diverse beleidsdocumenten terug op verschillende schaalniveaus. Zo is er op zowel nationaal al provinciaal niveau een waterplan van kracht, dat uiteindelijk geland is in een waterbeheerplan van het verantwoordelijke waterschap, in dit geval waterschap Limburg. Daarnaast beschikt het waterschap over andere relevante plannen met betrekking tot het aspect water. Deze plannen worden hieronder besproken.

5.2.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (ook wel bekend als de AMvB Ruimte) lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

5.2.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van het waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebied beheersplan Maas. De waterbelangen zijn in het voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterbelangen die in het plan beschermd dienen te worden. Op het gebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

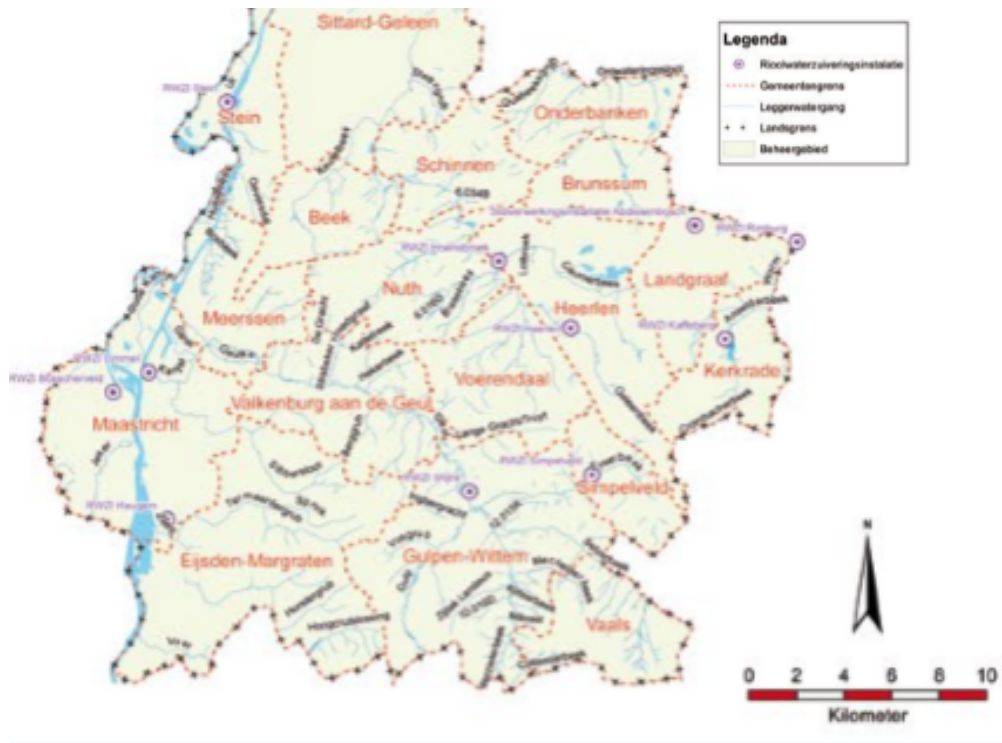
5.2.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen 2016-2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het vml. Waterschap Roer en Overmaas (nu: waterbedrijf Limburg).

Het waterbeleid van dit waterschap is neergelegd in het waterbeheerplan Limburgse waterschappen 2016-2021. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het re-natureren van beken.
Om de beleidstaken uit te voeren beschikt het waterschap over verschillende instrumenten. De belangrijkste hiervan is de keur met bijbehorende legger.



De Keur Waterschap Limburg

Omdat handelingen van derden in de leefomgeving, bijvoorbeeld: bouwwerken, werkzaamheden of activiteiten, daarvoor een risico's met zich mee kunnen brengen, heeft het waterschap een verordenende bevoegdheid. De specifieke verordening voor regulering van handelingen door derden in de omgeving van of met invloed op water, heet Keur.

De Keur van het waterschap heeft een smaller bereik dan het integraal waterbeheer. De keur betreft alleen waterstaatkundig beheer en waterkwantiteitsbeheer, ofwel de waterstaatswerken: tegen hoog water (keringen), voor peilbeheer (oppervlaktewateren, stuwen e.d.) en voor het onttrekken en van lozen van hoeveelheden oppervlaktewater en grondwater.

De Keur bevat in het belang van het waterbeheer, voor het overgrote deel beperkende regelgeving voor activiteiten door derden in de leefomgeving.

Daarnaast biedt de Keur mogelijkheden hoe deze activiteiten door derden in de leefomgeving wel uitvoerbaar zijn en verenigbaar zijn of zijn te maken met het belang van water.

5.3 Watertoets

Zoals gezegd is de watertoets een verplicht onderdeel van elke planologische procedure.

De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Dit bestemmingsplan betreft de herbestemming van een voormalige agrarische hoeve, waarbij het verhard oppervlak gelijk blijft en er een afkoppeling van het hemelwater plaatsvindt.

Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

5.4 Riolering

Voor de riolering is met name de Wet Gemeentelijke Watertaken van belang.

In deze wet is het aantal zorgplichten voor de gemeentelijke rioleringszorg toegenomen tot drie.

Het betreft:

1. inzameling en het transport van afvalwater (het vuile rioolwater)
2. hemelwaterzorgplicht (nieuwe zorgplicht)
3. grondwaterzorgplicht binnen stedelijk openbaar gebied (nieuwe zorgplicht)

Het vasthouden van water volgens de trits water vasthouden, bergen en vertraagd lozen maakt integraal onderdeel uit van alle onderdelen van het watersysteem.

In bestemmingsplannen wordt een waterparagraaf opgesteld die watertoets onderhevig is.

De initiatiefnemer reserveert standaard circa 8-10% van de ruimte voor noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij kleinere herinrichtingen verankert de gemeente de doelstelling van afkoppelen op eigen terrein en/of zichtbaar afstromen van hemelwater. Hierbij kan worden gedacht aan de combinatie openbaar groen en waterberging. Bij infiltratie op eigen terrein treedt de gemeente handhavend op en controleert op foutaansluitingen en de goede werking van de voorzieningen.

Gezien het karakter van onderhavig bestemmingsplan worden er nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zal het bestemmingsplan geen effect hebben op (de werking van) het bestaande rioleringsstelsel.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en zoneringen.

6.1 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voornoemde geluidsbronnen.

De hoeve aan de Zonnebergweg is niet gelegen binnen een zone van een weg of spoorweg, maar wel binnen de geluidzone van de ENCI-groeve.

Op grond van een in 2015, door Windmill uitgevoerde akoestische toets, hoeft er voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning geen nieuwe hogere grenswaarde vastgesteld te worden.

De planvorming omvat de toevoeging van kleinschalige dag recreatieve voorzieningen. Dit zijn géén geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder.

De planvorming is inpasbaar ingevolge de Wet geluidhinder.

Gelet op de geïsoleerde ligging van het plangebied is Geluid-Wet milieubeheer geen relevant milieuaspect bij de beoordeling van de inpasbaarheid.

6.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Voor onderhavig plan betekent dit dat ter plaatse van de vrijkomend agrarische bebouwing de bodem onderzocht dient te worden om te beoordelen of deze geschikt is voor de realisatie van een kleinschalige horecafunctie aldaar.

De locatie was in de Bodemkwaliteitsrapportage Maastricht (2007) al bestempeld als “relatief schoon”. In juli 2015 is er, vanwege de toenmalige aanwezigheid van een bovengrondse tank, door Milieuadviesbureau Heel een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd ten behoeve van de overdracht van de hoeve.

Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen verontreinigingen voorkomen rondom de locatie van de tank. Voor het realiseren van de nevenfuncties zijn er geen ingrepen in de bodem noodzakelijk.

Op grond van de bodemkwaliteitskaart gemeente Maastricht is de bodem ter plaatse van de Sint Pietersberg aangemerkt als geschikt voor de functie “Wonen”.

Teneinde vast te stellen welke of er enige verontreiniging in de bodem aanwezig is, is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius d.d. 30.09.2021 (bijlage).

Op basis van de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de uit te oefenen functies.

6.3 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van kleinschalige nevenfuncties binnen bestaande, voorheen agrarische bebouwing.

Gekeken moet worden of het project of de activiteit, maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is I IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bij de NIBM toets wordt de toename van de luchtverontreiniging afgezet tegen de autonome ontwikkeling. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

Voorliggende casus blijft binnen de gesteld criteria waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit derhalve niet nodig is.

6.4 Geurhinder

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven c.q. ontwikkelingen waarbij met dit aspect rekening dient te worden gehouden.

6.5 Stikstof

De geplande verbouwing en functiewijziging van Hoeve Zonneberg aan de Zonnebergweg 10 te Maastricht leidt tot een beperkte toename van stikstofdepositie van ten hoogste 0,05 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal.

Voor de aanwezige habitattypen ter plaatse van de hexagonen, waar deze (beperkte) toename van stikstofdepositie wordt berekend als gevolg van het project, geldt dat de achtergronddepositie relevant

lager is dan de kritische depositiewaarde en er geen sprake is van een naderende overbelasting doorstikstofdepositie. Geconcludeerd wordt dat de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitattypen onmogelijk in gevaar kunnen komen door een dermate geringe extrastikstofdepositie rekening houdend met de ruimte die er nog is totdat de kritische depositiewaarde wordt bereikt. Er bestaat geen risico dat de kwaliteit van de aanwezige habitattypen op deze locatie significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Significante effecten op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal als gevolg van de berekende toename van stikstofdepositie door het project Hoeve Zonneberg zijn dan ook uitgesloten. Een Wnb-vergunning is voor wat betreft het aspect stikstofdepositie niet noodzakelijk.

Voor een volledige uiteenzetting van de stikstofdepositie verwijzen we naar het uitgevoerde onderzoek in de bijlage van WSP d.d. 22 oktober 2021, met kenmerk SLM018742.NOT001.NG.

6.6 Externe veiligheid

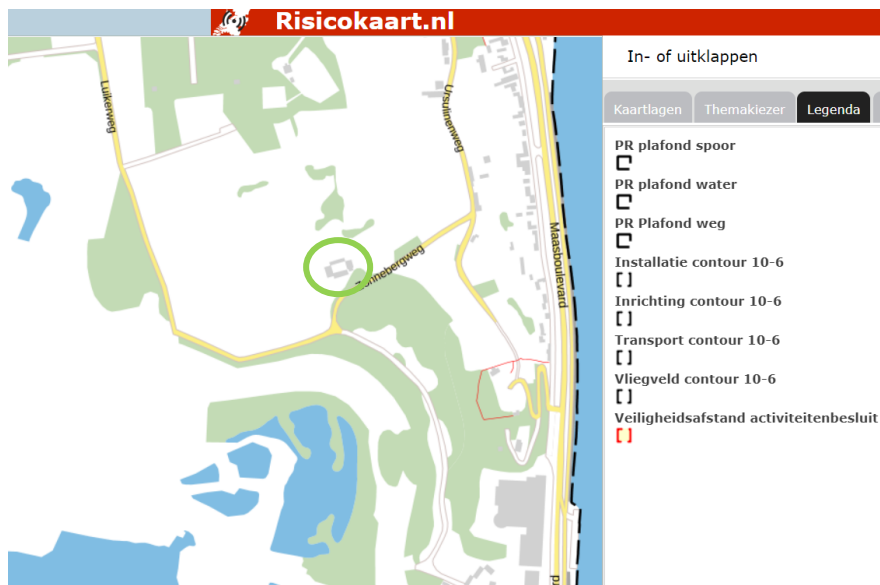
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij bijvoorbeeld woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Inrichtingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Risico-inventarisatie

Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat in het plangebied en (directe) omgeving geen risicodragende objecten aanwezig zijn (zie ook onderstaande uitsnede):



risicokaart provincie Limburg

Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt deels plaats via buisleidingen en voor een ander deel over de weg middels tanktransporten. Onderhavige planlocatie ligt niet binnen de invloedsgebieden van deze transportaders.

Dit betekent dat er geen wegen of leidingen met bijbehorend ruimtebeslag en risicocontour in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden.

Verantwoording groepsrisico

Het plan omvat een functiewijziging van een pand binnen het invloedsgebied van de Maas. Derhalve dient conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht revisie 4 aandacht te worden besteed aan de externe veiligheidsrisico's, waarbij volstaan kan worden met het lichtste verantwoordingsniveau bestaande uit een standaard verantwoording

Inleiding

De pand bevindt zich op grote afstand (> 200 meter, zone 3) van de Maas.

Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron en de zeer lage personendichtheid zal een veranderende personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Gelet op de beperkte personendichtheid is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen op de Maas vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. Om de zelfredzaamheid te vergroten dienen de ventilatievoorzieningen, de ramen en deuren van het pand afsluitbaar te zijn tegen de indringing van toxisch gas. Een eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallatie dient met één druk op de knop uit te schakelen te zijn.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Conclusie

Het bevoegd gezag acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

Hoofdstuk 7 Overige aspecten

7.1 Verkeer / parkeren

De hoeve is een onderdeel van het beschermde natuurgebied Sint Pietersberg: het is bovengronds en ondergronds aangewezen als Habitatrictlijngebied. De hoeve is net als het overgrote deel van de Sint Pietersberg voor gemotoriseerd verkeer afgesloten en vormt daarom voor Maastrichtenaren en bezoekers van de stad een ideaal wandelgebied, op slechts anderhalve kilometer van het Vrijthof.

Het gebied is voor autoverkeer ontsloten via een viertal parkeerplaatsen: het Oog van Sint Pieter, Buitengoed Slavante, Chalet D'n Observant in de groeve en in mindere mate de parkeerplaatsen langs de Mergelweg. De hoeve zelf is niet bereikbaar via een openbare weg waar gemotoriseerd verkeer is toegestaan. Bezoekers mogen het gebied alleen betreden tussen zonsopgang en zonsondergang.

De herbestemming tot wonen, met daaraan ondergeschikte functies, kent dus een aantal haken en ogen: bereikbaarheid is beperkt en dient ook niet te worden uitgebreid. De gebruikelijke eis dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden mag dus ook alleen uitgelegd worden vanuit het eigendom van het gehele gebied: Natuurmonumenten beschikt over de parkeerplaats bij Slavante, van waaruit ook de toegang tot de Zonneberg (gelegen aan de voet van de hoeve) ontsloten is. Natuurmonumenten heeft reeds (schriftelijk) ook haar medewerking verleend om ook leveranciers van hoeve Zonneberg ontheffing te verlenen van het toegangsverbod voor gemotoriseerd verkeer.

7.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die op grond van wettelijke regelingen planologische bescherming dienen te krijgen.

7.3 Duurzaamheid

Met het gewijzigde gebruik wordt ook ingezet op verduurzaming van de voormalige agrarische hoeve. Zo zijn er al zonnepanelen aangebracht voor het eigen energiegebruik en is er een warmtepomp geïnstalleerd.

Ook bij de verdere ontwikkeling van de hoeve zal gekeken worden of er mogelijkheden tot verduurzaming zijn.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de planologische inrichting van de voormalige agrarische hoeve de Zonneberg.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

8.1 Uitgangspunten

8.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

8.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan “Hoeve Zonneberg” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan.

De regels van onderhavig bestemmingsplan “Hoeve Zonneberg” zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

8.1.3 Inleidende regels (hoofdstuk 1)

In de begripsbepalingen ([Artikel 1](#)) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlaktes te bepalen, wordt in de '[Wijze van meten](#)' ([Artikel 2](#)) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten en de algemene regels, worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

8.1.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hoewel niet ieder bestemmingsartikel alle elementen hoeft te bevatten, ziet de opbouw van de bestemmingsregels er volgens het SVBP als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes en oppervlaktes.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis.

Specifieke gebruiksregels

Conform artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

8.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane bestemmingen.

Per bestemming zijn de doeleinden c.q. het toegestane gebruik van de gronden aangegeven. In beginsel is alle bebouwing c.q. gebruik dat past binnen deze bestemmingsregels rechtstreeks toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoeringen voor wat betreft bebouwing, dan kan hiervoor bestemmingsplan-technisch gezien, een omgevingsvergunning worden verleend.

Artikel 3 Wonen

Binnen de enkelbestemming wonen is één grondgebonden woning toegestaan met de daarbij horende voorzieningen en bijgebouwen. Daarnaast zijn er een tweetal nevenfuncties toegestaan, die voor wat betreft de plaats en de activiteit specifiek zijn aangeduid op de verbeelding.

Culturele en educatieve activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie”;

ondergeschikte horeca naast en ten dienste aan de culturele en educatieve activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie”;

De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]’ geeft tot slot aan dat het gehele object een rijksmonument betreft.

Het realiseren van nieuwe bijgebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, is ter plaatse niet toegestaan.

Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

In de bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht wordt cultureel erfgoed beschermd door een dubbelbestemming “Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie op te nemen waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van architectuur-historie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

Ter bescherming van de archeologische waarden is het op de gronden met deze dubbelstemming niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren.

8.3 Algemene regels, overgangsregels en slotregels

De algemene regels van het bestemmingsplan Hoeve Zonneberg zijn van toepassing voor het gehele plangebied en omvatten onder andere de algemene gebruiks- en afwijkingsregels.

In het overgangsrecht is geregeld dat bestaande rechten worden gerespecteerd, ook al zijn deze in strijd met het bestemmingsplan.

Het overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 Bro en is een verplicht onderdeel van de regels.

In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 9 Handhaving

9.1 Uitgangspunten voor een goed handhavingsbeleid

Het is belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Voor een goed handhavingsbeleid is een aantal factoren van belang:

- *Kenbaarheid en draagvlak bestemmingsplan:*
De plannen voor het plangebied dienen kenbaar te worden gemaakt aan degene die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd. Waar mogelijk zal dan ook rekening worden gehouden met ingebrachte opmerkingen.
- *Inzichtelijke en realistische regelgeving:*
Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn.
- *Actief handhavingsbeleid:*
Ten slotte is het van belang dat de feitelijke situatie in het plangebied voldoende wordt gecontroleerd. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

10.1 Economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft.

In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan.

De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
2. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro;
3. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;

of indien:

4. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
5. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
6. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

In onderhavig plan is er geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor het bepalen van een tijdvak, fasering, nadere (locatie-)eisen of een kostenverhaal noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt derhalve geen anterieure overeenkomst gesloten.

10.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

De planologische gevolgen die als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging zullen optreden zijn voor omwonenden, zeker gelet op de afstand, niet van dien aard dat zij hier planologische nadelen van zullen ondervinden.

Indien dit wel het geval is, zal dit naar aard en omvang dusdanig zijn dat de financiële gevolgen ten aanzien van planschade veelal binnen het normaal maatschappelijk risico blijven.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid is het ook van belang dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling van een bestemmingsplan een procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen gedurende deze termijn worden ingediend.

Gelet op de ligging van het plangebied en het feit dat de betreffende nieuwe functies inpandig gerealiseerd gaan worden is het niet te verwachten dat er bezwaren zijn tegen voorliggend plan.

Door de initiatiefnemers zijn 15 directe buurtbewoners schriftelijk over de plannen geïnformeerd.

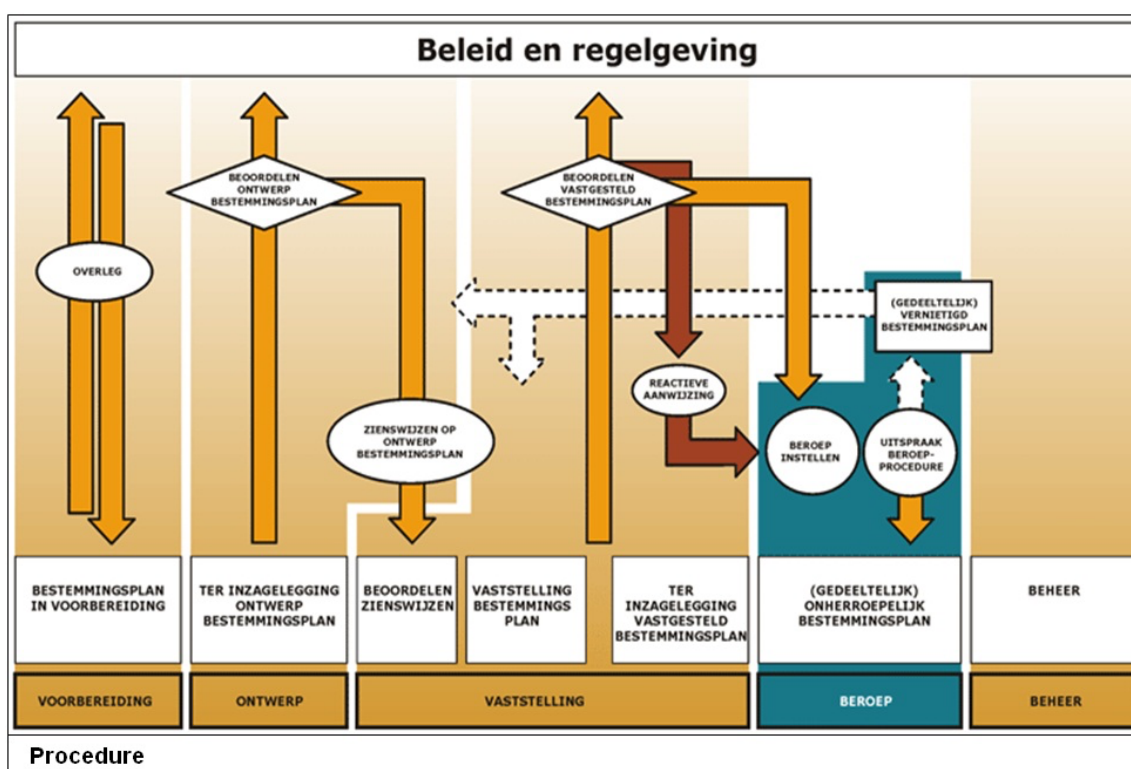
Van 10 van hen is een positieve reactie ontvangen en enkele burens zijn zelfs ter plekke gaan kijken en hebben (coronaproof!) een toelichting gekregen op de plannen.

Daarnaast zijn er 3 horecagelegenheden in de omgeving en 1 belanghebbende stichting door de initiatiefnemers persoonlijk benaderd. Net als de buurtbewoners waren ook zij positief over de beoogde ontwikkeling en hadden geen bezwaren. Integendeel, er werd zelfs al gekeken naar een mogelijke samenwerking.

Uit de te volgen zienswijzenprocedure zal moeten blijken of er inderdaad maatschappelijk draagvlak is voor het plan.

Hoofdstuk 11 Procedure

De procedure omtrent het opstellen, vaststellen en publiceren van een bestemmingsplan is in de Wet ruimtelijke ordening bepaald.



Bovenstaand is de cyclus weergegeven die een bestemmingsplan zal doorlopen voordat deze definitief wordt vastgesteld en in werking zal treden.

De cyclus start met de voorbereiding, die bestaat uit een wettelijk verplicht vooroverleg met overheidsinstanties (diensten van het Rijk en de provincie, het waterschap (watertoets) en eventueel buurgemeenten) en eventueel een inspraakronde (facultatief).

Na het vooroverleg gaat het bestemmingsplan de ontwerpfase in. Hier start de formele procedure zoals beschreven in artikel 3.8 Wro in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

11.1 Inspraak/vooroverleg

Vanwege de kleinschaligheid van dit plan zal het niet naar de diverse instanties worden toegezonden in het kader van het vooroverleg. Wel heeft in dit stadium overleg plaatsgevonden met omwonenden en de belangenorganisatie Oostflank Sint Pieter.

11.2 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;
- Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad;
- b. Vaststelling:
 - Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
 - De provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
 - Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;
- c. Beroep (indien aan de orde):
 - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- d. Inwerkingtreding.

In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt steeds melding gemaakt van de rechtsmiddelen. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

11.3 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeve Zonneberg' van de gemeente Maastricht heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van MAAND 2022 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor eenieder de gelegenheid daarover zienswijzen kenbaar te maken.

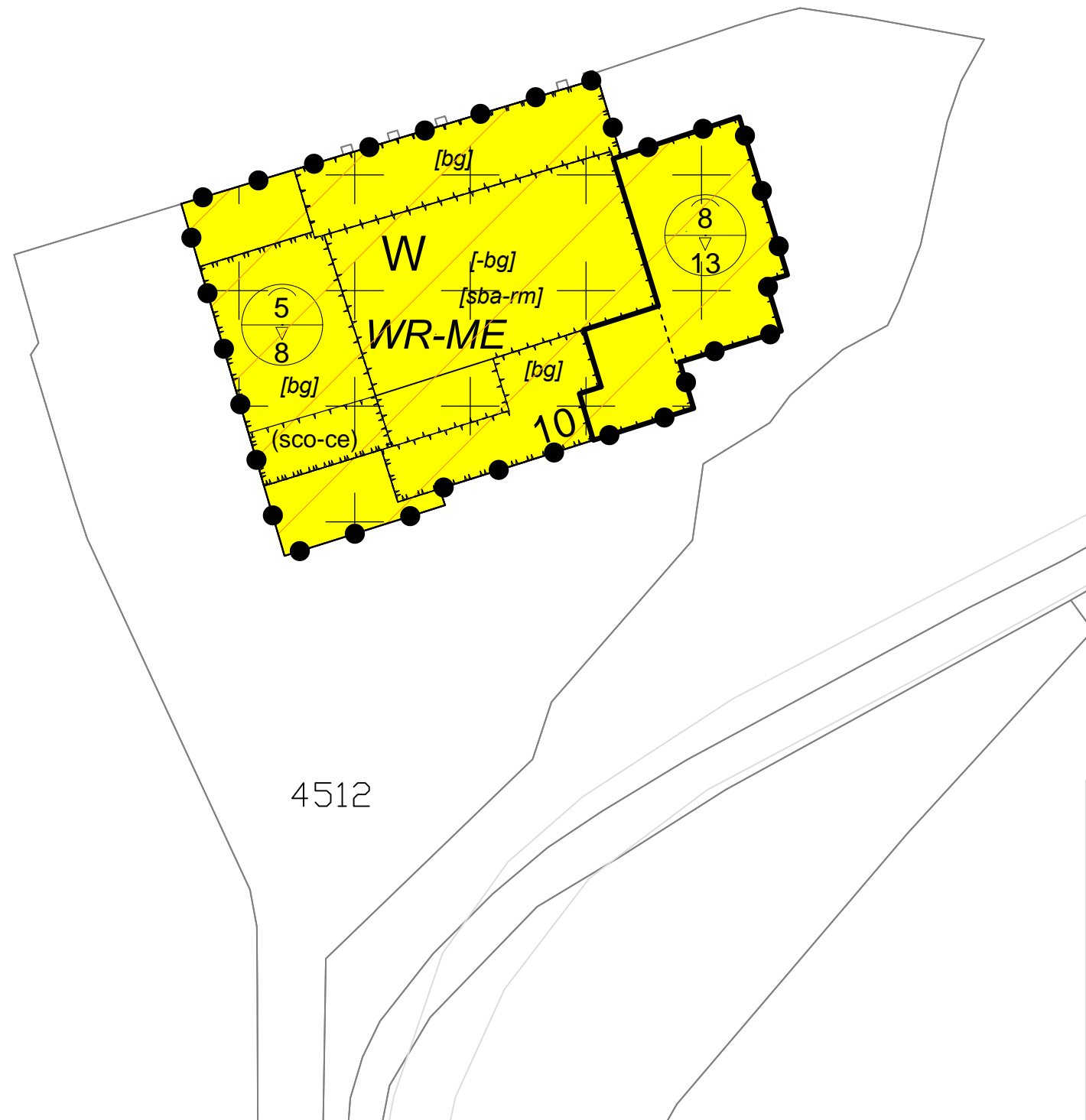
Tegen het plan zijn <pm> zienswijzen ingediend.

Daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan zal derhalve gewijzigd worden vastgesteld.

11.4 Vaststelling

De besluitvorming met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplan 'hoeve Zonneberg' zal naar verwachting plaatsvinden op ... -...-2022.

BIJLAGEN



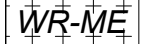
Legenda

 Plangebied

Enkelbestemmingen

 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Maastrichts Erfgoed

Gebiedsaanduidingen

 geluidzone - industrie

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van cultuur en ontspanning - cultuur en educatie

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 bijgebouwen

 bijgebouwen uitgesloten

 specifieke bouwaanduiding - rijksmonument

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan:

Hoeve Zonneberg,
Zonneberg 10
Gemeente Maastricht

Opdrachtgever: Klement2

Status: voorontwerp

Get.:
WDK

Datum:
28-07-2021

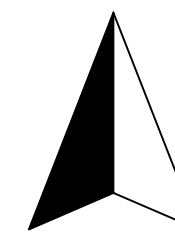
Formaat:
A3

Schaal:
1:1000

Tekeningnummer:
NL.IMRO.0935.BPZonneberg10-vo01

 BraGIS GIS/CAD
Ondersteuning
en software

Dalenstraat 4B, 5466 PM Eerde
Tel: 0413-303279
E-mail: info@bragis.nl
Web: www.bragis.nl



Noordpijl



MEMO

PROJECT	Verbouwing Hoeve Zonneberg te Maastricht
PROJECTNR.	SLM018742
ONDERWERP	Onderzoek stikstofdepositie i.k.v. aanvraag Omgevingsvergunning
REFERENTIE	SLM018742.NOT001.NG
AUTEUR	Nathalie Geebelen
DATUM	22 oktober 2021

1 INLEIDING

Hoeve Zonneberg is gesitueerd aan de Zonnebergweg 10 te Maastricht en in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal. Opdrachtgever heeft plannen om de hoeve intern te verbouwen om enerzijds de bestaande woonfunctie uit te breiden en anderzijds een cultuur- en ontspanningsfunctie in te richten gecombineerd met een lichte horecafunctie. De cultuur- en ontspanningsruimte betreft een coachings-, vergader-, expositieruimte van maximaal 50 m² die kan worden verhuurd aan groepen van maximaal 20 personen. De lichte horecafunctie betreft een koffiebar die gericht is op het wandelend publiek en de recreanten op de Sint Pietersberg.

Ten behoeve van de noodzakelijke aanvraag Omgevingsvergunning is door WSP Nederland BV een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg en Jerkerdal die door het gewijzigde gebruik van de Hoeve zou kunnen worden veroorzaakt en is beoordeeld in hoeverre significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied al dan niet kunnen worden uitgesloten.

2 WETTELIJK KADER

Het is verboden om een project te realiseren dat significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een Omgevingsvergunning dient te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming (verder: Nb-wet). Deze toetsing vindt plaats in 2 stappen: een voortoets en een passende beoordeling. Het wettelijk kader is onderstaand toegelicht.

In de voortoets wordt bepaald of al dan niet op voorhand kan worden uitgesloten dat het project significante gevolgen kan hebben op meer in het kader van Natura 2000 beschermde stikstofgevoelige soorten en habitats. Hierbij moet nagegaan worden of gelet op de instandhoudingsdoelstellingen de kwaliteit van habitats kan verslechteren als gevolg van stikstofdepositie. Indien de kwaliteit van de habitats niet kan verslechteren, bijvoorbeeld omdat er geen toename van de stikstofdepositie wordt berekend op één of meer habitats waarvan de kritische depositiewaarde¹ (verder: KDW) wordt overschreden of door de toename overschreden

¹ De kritische depositiewaarde (KDW) is de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie (bron: www.bij12.nl).



kan worden, dan komen de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar en er is geen sprake van significante gevolgen.

Indien significante gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten, kan, conform art. 2.8 lid 1 Wnb, over het project pas worden besloten nadat een passende beoordeling is opgesteld waarin rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstellingen voor het betreffende Natura 2000-gebied. Deze passende beoordeling moet de zekerheid geven dat de natuurlijke kenmerken van het betreffende gebied niet worden aangetast. In dat geval is ook een vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Hiermee is de Wet natuurbescherming gewijzigd en is een vrijstelling van de bovengenoemde vergunningplicht voor bouw- en aanlegwerkzaamheden opgenomen in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming. Deze vrijstelling geldt voor alle projecten die in de gebruiksfase geen tot weinig stikstofemissie veroorzaken en heeft betrekking op de (ver)bouw van woningen, utiliteitsgebouwen en andere bouwwerken (waaronder bruggen) inclusief de daarmee gepaard gaande vervoersbewegingen.

De motivering hiervoor is gebaseerd op het feit dat voor bouwprojecten geldt dat:

1. deze steeds plaatsvinden op andere locaties;
2. de emissies slechts tijdelijk van aard zijn;
3. het merendeel van de deposities opgenomen wordt;
4. het totaal van de emissies tijdens de bouwfase slechts een klein gedeelte uitmaakt van de stikstofdeken.

Ad 1 en 2. Kenmerkend voor de activiteiten van de bouwsector is dat het gaat om tijdelijke activiteiten die op steeds wisselende locaties plaatsvinden met een beperkte en tijdelijke stikstofemissie veroorzaakt door verbrandingsmotoren. De emissies doen zich uitsluitend voor tijdens de bouwfase en zodra de bouwactiviteiten zijn afgerond, zal er geen sprake meer zijn van de betreffende stikstofemissie. Er is daardoor geen sprake van een structurele belasting op een specifieke locatie.

Ad 3 en 4. De emissies van de bouwsector bedragen ongeveer 10% van de totale emissies van NO_x en vormen ongeveer 1,3% van de totale stikstofdepositie. Naar verwachting zullen de emissies van de bouwsector tot 2030 met 46% dalen door reeds bestaand klimaat- en schone lucht beleid. Maatregelen uit het pakket voor de structurele aanpak van stikstof zullen deze verduurzaming versnellen.

Op een hoger schaalniveau geldt dat er sprake is van een min of meer gelijkblijvend bouwvolume met een dalend emissievolume als gevolg van reeds vastgesteld beleid. Hierbij is van belang dat de bouw een continu proces is waarbij het bouwvolume landelijk en over het geheel genomen min of meer gelijk blijft. De stikstofemissies in de bouwfase leiden tot een diffuus gelijkmatige deken over Nederland. De totale stikstofdeken die uit de bouw wordt substantieel gereduceerd door een robuust structureel pakket aan bronmaatregelen en door de autonome daling van emissies uit de bouwsector als gevolg van reeds vastgesteld beleid. Het is daarmee uitgesloten dat de tijdelijke emissie van de activiteiten van de bouwsector het op termijn bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen in de weg kan staan.

3 UITGANGSPUNTEN

3.1 SITUATIE

In figuur 3-1 is de ligging van Hoeve Zonneberg aan de Zonnebergweg 10 te Maastricht weergegeven ten opzichte van de omgeving. Het project is gesitueerd in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal zoals te zien in figuur 3-2.



Figuur 3-1 Ligging Hoeve Zonneberg t.o.v. omgeving



Figuur 3-2 Ligging Hoeve Zonneberg te midden van het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal

3.2 NATURA 2000-GEBIED SINT PIETERSBERG & JEKERDAL

Op 4 juli 2013 is het gebied Sint Pietersberg & Jekerdal aangewezen als Natura 2000-gebied en zijn de instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd. Sint Pietersberg & Jekerdal behoort tot het Natura 2000-landschap "Heuvelland". De Sint Pietersberg ligt ingeklemd tussen de rivier de Maas en haar zijrivier de Jeker. Het uitzonderlijke karakter van het gebied wordt bepaald door de geologische opbouw met een grote verscheidenheid aan bodemtypen en expositie, door de ligging aan het Maasdal en ook door een eeuwenoud kleinschalig agrarisch gebruik. De belangrijkste habitattypen betreffen diverse typen grasland en bossen. In de tabel 3-1 is weergegeven welke stikstofgevoelige habitattypen binnen het gebied voorkomen en welke instandhoudingsdoelstellingen hiervoor gelden. Verder is voor elk habitatype de KDW weergegeven. Zolang deze KDW niet overschreden dreigt te worden door een toename van stikstofdepositie, komen de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar en zijn significante gevolgen als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten.

Tabel 3-1 Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen op basis van het definitieve aanwijzingsbesluit

Habitatype	KDW [mol/ha/jaar]	Oppervlakte	Kwaliteit
H6210 Kalkgraslanden	1.500	Uitbreiding	Verbetering
H6510A Glanshaver- en vossenstraathooilanden (glanshaver)	1.429	Uitbreiding	Verbetering
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	1.429	Behoud	Behoud
H6110 Pionierbegroeiingen op rotsbodem	1.429	Uitbreiding	Verbetering
H6230 Heischrale graslanden	857	Uitbreiding	Verbetering

3.3 STIKSTOFEMISSIE GEBRUIKSFASE

In de huidige situatie is voor de gebouwverwarming van het woonhuis een elektrische installatie aanwezig. Ook de nieuwe functies zullen gasloos worden verwarmd.

Het bestaande woonhuis wordt uitgebreid, maar blijft in gebruik door hetzelfde huishouden. Hier zal dus geen extra verkeer mee gepaard gaan.

De koffiebar is gericht op het wandelend publiek en de recreanten op de Sint Pietersberg. De Sint Pietersberg is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Bezoekers maken gebruik van een viertal parkeerterreinen in de buurt:

- Buitengoed Slavante;
- Oog van Sint Pieter;
- Chalet d'Observant;
- Parkeerplaatsen langs de Mergelweg (in mindere mate).

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de koffiebar geen extra bezoekers zal trekken naar de Sint Pietersberg dan de nu ook aanwezige wandelaars en recreanten, hiervoor wordt geen verkeersgeneratie in rekening gebracht.

Wel zullen er extra verkeersbewegingen plaatsvinden door het personeel en zal er wekelijks een middelzware vrachtwagen komen voor bevoorrading. Uitgangspunt is dat zowel voor personeel als voor bevoorrading de toegang tot de Hoeve via de Zonnebergweg mogelijk wordt gemaakt (zoals ook nu het geval is voor de bewoners). Op basis van in formatie van de opdrachtgever wordt in eerste instantie uitgegaan van 150 werkdagen per week en 2 personeelsleden dus 600

verkeersbewegingen met licht verkeer per jaar en 104 verkeersbewegingen met middelzwaar verkeer per jaar.

De coachings-, vergader-, expositieruimte wordt verhuurd aan maximaal 20 personen.

Uitgangspunt is dat de ruimte in eerste instantie 2x per week wordt verhuurd. Indien er worstcase vanuit wordt gegaan dat alle gasten met de eigen wagen komen, betekent dit 80

verkeersbewegingen met licht verkeer per week en dus 4.160 bewegingen per jaar. Deze gasten zullen aan de voet van de berg moeten parkeren op het meest nabijgelegen parkeerterrein.

Uitgangspunt in voorliggend onderzoek is dat zij zullen parkeren op de betonnen plaat die hier aanwezig is (worstcase benadering). Tijdens de dagen dat de coachings-, vergader-, expositieruimte wordt verhuurd zullen eveneens ten hoogste twee personeelsleden worden ingezet, hiervoor wordt rekening gehouden met nog eens 208 verkeersbewegingen tot aan de Hoeve.

3.4 REKENMETHODE

De berekeningen van de stikstofdepositie zijn uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator² en conform de toelichtingen opgenomen in de calculator.

De berekeningen zijn uitgevoerd in de rekenconfiguratie "Bereken natuurgebieden". Dit betekent dat alleen de rekenpunten worden gebruikt die relevant³ zijn voor de toetsing aan de Wet natuurbescherming.

De berekening is worst case uitgevoerd voor het rekenjaar 2021 omdat ervan uitgegaan wordt dat door het schoner worden van voertuigen de emissie van de transportbewegingen in latere jaren afneemt.

4 REKENRESULTATEN

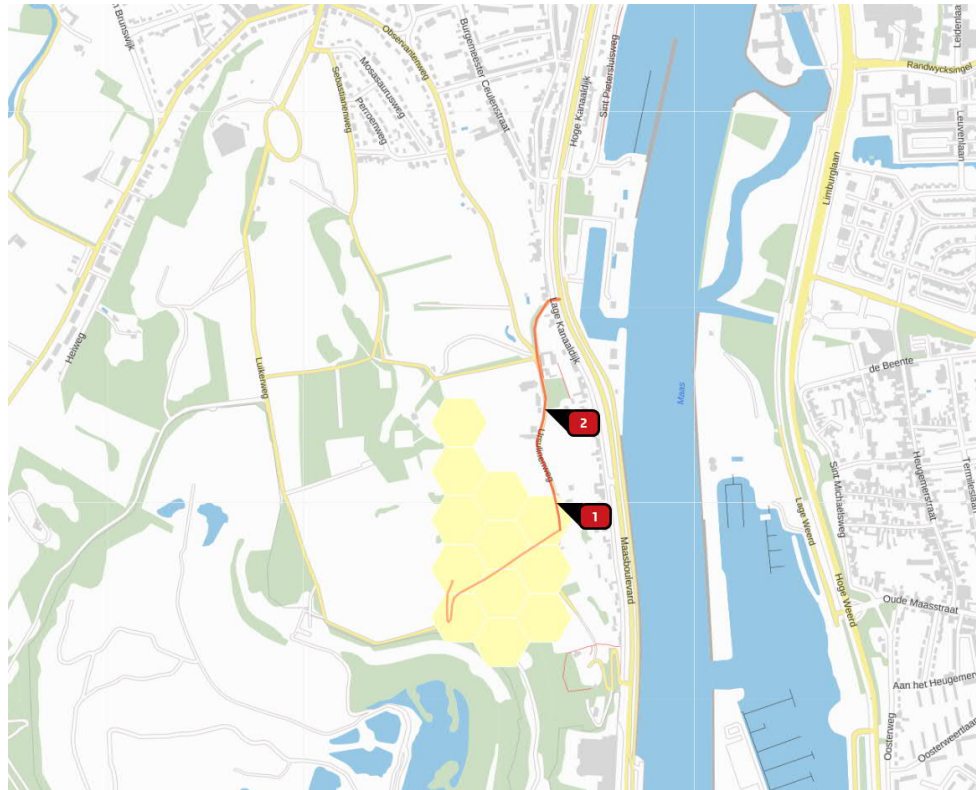
4.1 STIKSTOFDEPOSITIE GEBRUIKSFASE

Om de mogelijke toename van stikstofdepositie te berekenen als gevolg van de gebruiksfase zijn twee bronnen van stikstofemissie in AERIUS gemodelleerd (zie figuur 4-1):

- (1) Een lijnbron vanaf Hoeve Zonneberg tot aan de kruising tussen de Ursulinenweg en de Maasboulevard om de verkeersbewegingen van het personeel en de bevoorrading van de koffiebar te modelleren. Hierbij zijn 808 lichte verkeersbewegingen en 104 middelzware verkeersbewegingen per jaar in rekening gebracht. Voor deze bron zijn de standaard kenmerken uit AERIUS Calculator aangehouden voor de sector 'Wegverkeer – Binnen de bebouwde kom'. Vanaf de genoemde kruising wordt ervan uitgegaan dat het verkeer in ieder geval is opgenomen in het heersende verkeersbeeld;
- (2) Een lijnbron vanaf de betonnen plaat aan de voet van de Zonneberg tot aan de kruising tussen de Ursulinenweg en de Maasboulevard. Hierbij zijn 4.160 lichte verkeersbewegingen per jaar in rekening gebracht.

² AERIUS versie mei 2021.

³ Hexagonalen waar stikstofgevoelige habitattypes of leefgebieden van habitatsoorten aanwezig zijn. In Natura 2000-gebieden waar niet door AERIUS gerekend wordt, kan ervan uitgegaan worden dat er geen stikstofgevoelige habitattypes of leefgebieden aanwezig zijn en/of dat er geen (kans op) overschrijding van de kritische depositiewaarde bestaat zodat in deze Natura 2000-gebieden per definitie geen sprake kan zijn van significante gevolgen.



Figuur 4-2 Hexagonen (geel) waar een (beperkte) toename van de stikstofdepositie wordt berekend ten gevolge van de gebruiksfase

In onderstaande tabel 4-1 is voor de betreffende hexagonen specifiekere informatie weergegeven met betrekking tot de aanwezige habitattypen en de berekende depositie.

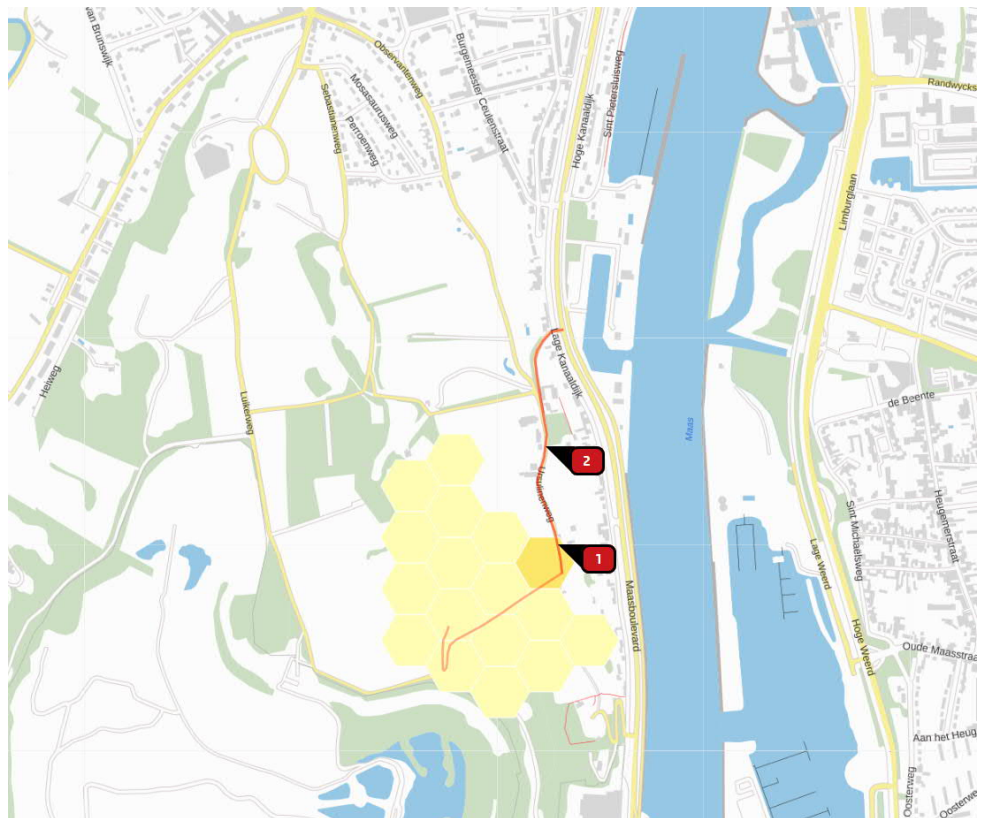
Tabel 4-1 Berekende stikstofdepositie in Natura 2000-gebied 'Sint-Pietersberg & Jekerdal' als gevolg van gebruiksfase

Habitattypen	Maximale toename depositie [mol/ha/jaar]	Gemiddelde toename depositie [mol/ha/jaar]	KDW [mol/ha/jaar]	Hoogste achtergrond-depositie [mol/ha/jaar]	Aantal hexagonen
(ZG)H6510A Glanshaver- en vossenstraathooilanden (glanshaver)	0,04	0,01	1.429,00	1.335,96	10
H6210 Kalkgraslanden	0,02	0,01	1.500,00	1.239,30	2
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,01	0,01	1.429,00	1.408,78	1

Op basis van de resultaten in tabel 4-1 wordt geconcludeerd dat in geen enkel hexagoon, waar als gevolg van het toekomstige gebruik van de Hoeve Zonneberg een (beperkte) toename van de depositie wordt berekend, de KDW wordt overschreden. De berekende toenames zijn dusdanig beperkt dat er ook geen dreigende overschrijding ontstaat. Dit betekent dan ook dat de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar komen en er geen sprake is van significante gevolgen als gevolg van stikstofdepositie door dit project.

4.2 STIKSTOFDEPOSITIE GROEISCENARIO

Om een doorkijk te maken naar eventuele groei op termijn, met name met betrekking tot de verhuur van de coachings-, vergader-, expositieruimte, is in bijlage 2 eveneens een berekening gemaakt waarbij de hierbij horende verkeersbewegingen zijn verdubbeld. De totale emissie als gevolg van de gebruiksfase bedraagt op basis van AERIUS Calculator 2,04 kg NO_x. Er wordt een stikstofdepositie van ten hoogste 0,06 mol/ha/jaar berekend ter plaatse van een 17-tal hexagonen in de omgeving van de Hoeve, zie figuur 4-3.



Figuur 4-3 Hexagonen (geel) waar een (beperkte) toename van de stikstofdepositie wordt berekend ten gevolge van de gebruiksfase met dubbel zoveel verkeer ten behoeve van de coachings-, vergader-, expositieruimte

In onderstaande tabel 4-2 is voor de betreffende hexagonen specifiekere informatie weergegeven met betrekking tot de aanwezige habitattypen en de berekende depositie.

Tabel 4-2 Berekende stikstofdepositie in Natura 2000-gebied 'Sint-Pietersberg & Jekerdal' als gevolg van gebruiksfase (groeisecenario)

Habitatype	Maximale toename depositie [mol/ha/jaar]	Gemiddelde toename depositie [mol/ha/jaar]	KDW [mol/ha/jaar]	Hoogste achtergrond-depositie [mol/ha/jaar]	Aantal hexagonen
(ZG)H6510A Glanshaver- en vossenstraathooilanden (glanshaver)	0,06	0,02	1.429	1.340,47	16
H6210 Kalkgraslanden	0,02	0,02	1.500	1.239,30	2
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,02	0,01	1.429	1.408,78	3

Op basis van de resultaten in tabel 4-2 wordt ook voor het beschouwde groeisecenario geconcludeerd dat in geen enkel hexagoon de KDW wordt overschreden. De berekende toenames zijn dusdanig beperkt dat er ook in dit scenario geen dreigende overschrijding ontstaat. Dit betekent dan ook dat in het beschouwde groeisecenario de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar komen en er geen sprake is van significante gevolgen als gevolg van stikstofdepositie.

5 CONCLUSIE

De geplande verbouwing en functiewijziging van Hoeve Zonneberg aan de Zonnebergweg 10 te Maastricht leidt tot een beperkte toename van stikstofdepositie van ten hoogste 0,06 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal. Voor de aanwezige habitattypen ter plaatse van de hexagonen, waar deze (beperkte) toename van stikstofdepositie wordt berekend als gevolg van het project, geldt dat de achtergronddepositie relevant lager is dan de kritische depositiewaarde en er geen sprake is van een naderende overbelasting door stikstofdepositie. Geconcludeerd wordt dat de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitattypen onmogelijk in gevaar kunnen komen door een dermate geringe extra stikstofdepositie rekening houdend met de ruimte die er nog is totdat de kritische depositiewaarde wordt bereikt. Er bestaat geen risico dat de kwaliteit van de aanwezige habitattypen op deze locatie significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Significante effecten op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal als gevolg van de berekende toename van stikstofdepositie door het project Hoeve Zonneberg zijn dan ook uitgesloten. Een Wnb-vergunning is voor wat betreft het aspect stikstofdepositie niet noodzakelijk.

BIJLAGE

1

BEREKENINGEN AERIUS:
GEBRUIKSFASE



BEREKENINGEN AERIUS: GEBRUIKSFASE

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
WSP Nederland BV	Gaetano Martinolaan 50, 6229 GS Maastricht

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Verbouwing Hoeve Zonneberg te Maastricht	RmD5NZPzt5VH	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
18 oktober 2021, 06:48	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	1,25 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

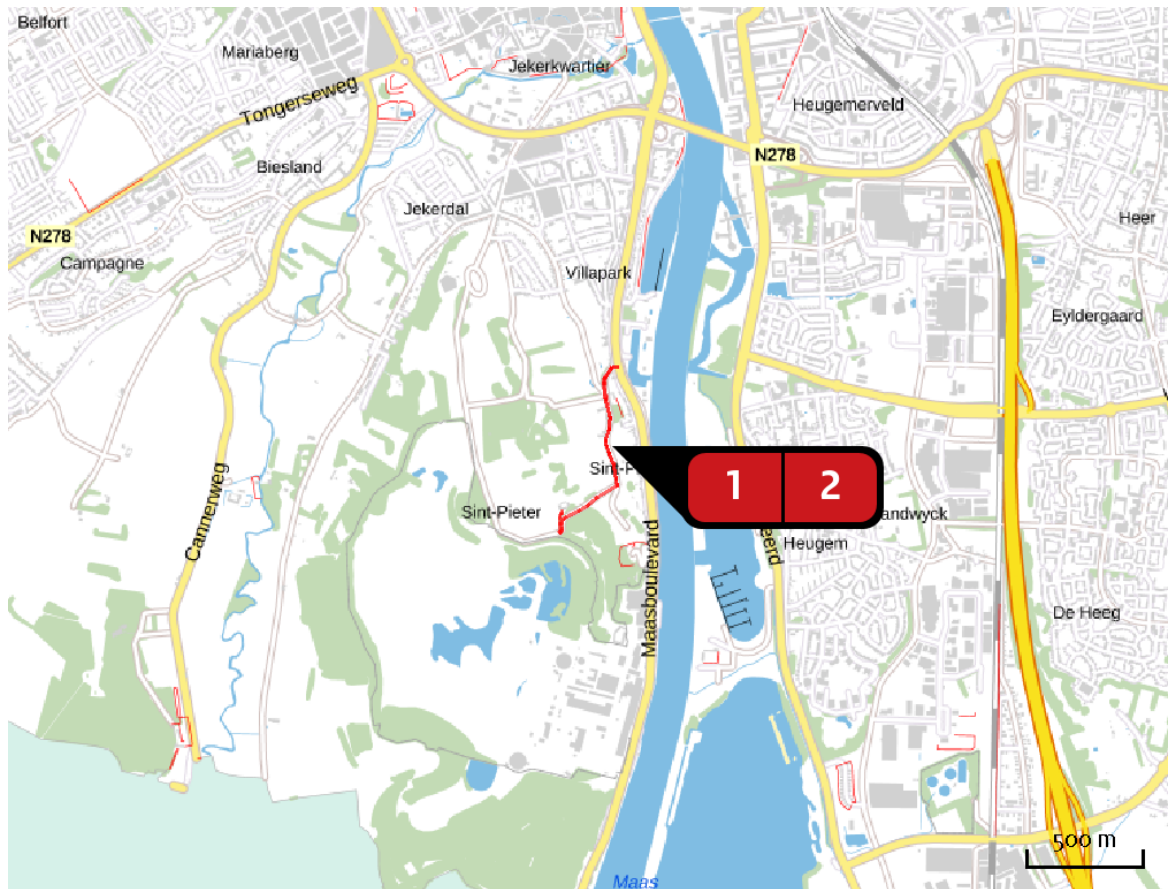
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Sint Pietersberg & Jekerdal	0,04

Toelichting

Gebruiksfase

Locatie
Gebruiksfase



Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Verkeersgeneratie personeel en bevoorrading Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
2	Verkeersgeneratie gasten coachings-, vergader- en expositieruimte Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Sint Pietersberg & Jekerdal	0,04	0,01

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

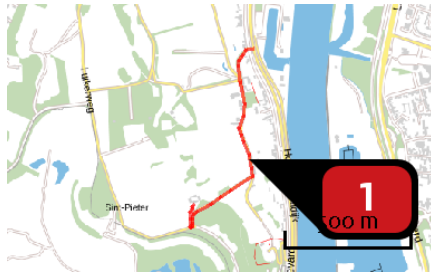
voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Sint Pietersberg & Jekerdal

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,04	-
ZGH6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,04	-
H6210 Kalkgraslanden	0,02	-
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,01	-

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Gebruiksfase



Naam **Verkeersgeneratie personeel en bevoorrading**
 Locatie (X,Y) **176628, 315491**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	104,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	600,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	208,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam **Verkeersgeneratie gasten coachings-, vergader- en expositieruimte**
 Locatie (X,Y) **176605, 315691**
 NOx **< 1 kg/j**
 NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	4.160,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

BIJLAGE

2

BEREKENINGEN AERIUS:
GROEISCENARIO



BEREKENINGEN AERIUS: GROEISCENARIO

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
WSP Nederland BV	Gaetano Martinolaan 50, 6229 GS Maastricht

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Verbouwing Hoeve Zonneberg te Maastricht	RhwMPKYdqHzv	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
18 oktober 2021, 07:14	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

Situatie 1	
NOx	2,04 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Sint Pietersberg & Jekerdal	0,06

Toelichting

Gebruiksfase x2 (gevoeligheidsanalyse)

Locatie
Gebruiksfase



Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Verkeersgeneratie personeel en bevoorrading Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
2	Verkeersgeneratie gasten coachings-, vergader- en expositieruimte Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,45 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Sint Pietersberg & Jekerdal	0,06	0,01

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Sint Pietersberg & Jekerdal

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
H6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,06	-
ZGH6510A Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)	0,06	-
H6210 Kalkgraslanden	0,02	-
H9160B Eiken-haagbeukenbossen (heuvelland)	0,02	0,01

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Gebruiksfase



Naam

Verkeersgeneratie personeel en bevoorrading

Locatie (X,Y)

176628, 315491

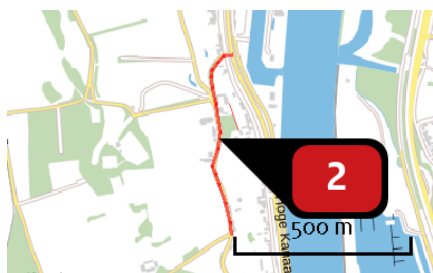
NOx

< 1 kg/j

NH3

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	104,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	600,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	416,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam

Verkeersgeneratie gasten coachings-, vergader- en expositieruimte

Locatie (X,Y)

176605, 315691

NOx

1,45 kg/j

NH3

< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	8.320,0 / jaar	NOx NH3	1,45 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie [2020_20210525_2040287d5b](#)

Database versie [2020_20210713_c09c249ebe](#)

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

The image shows the interior of a building with a complex wooden roof structure. The roof consists of numerous dark wooden beams and trusses. The walls are made of stone and brick. In the foreground, there is a brick wall on the left and a stone wall on the right. In the background, there are two dark green doors set into a brick wall. The floor is a mix of gravel and concrete. The overall scene is a detailed view of the building's interior structure.

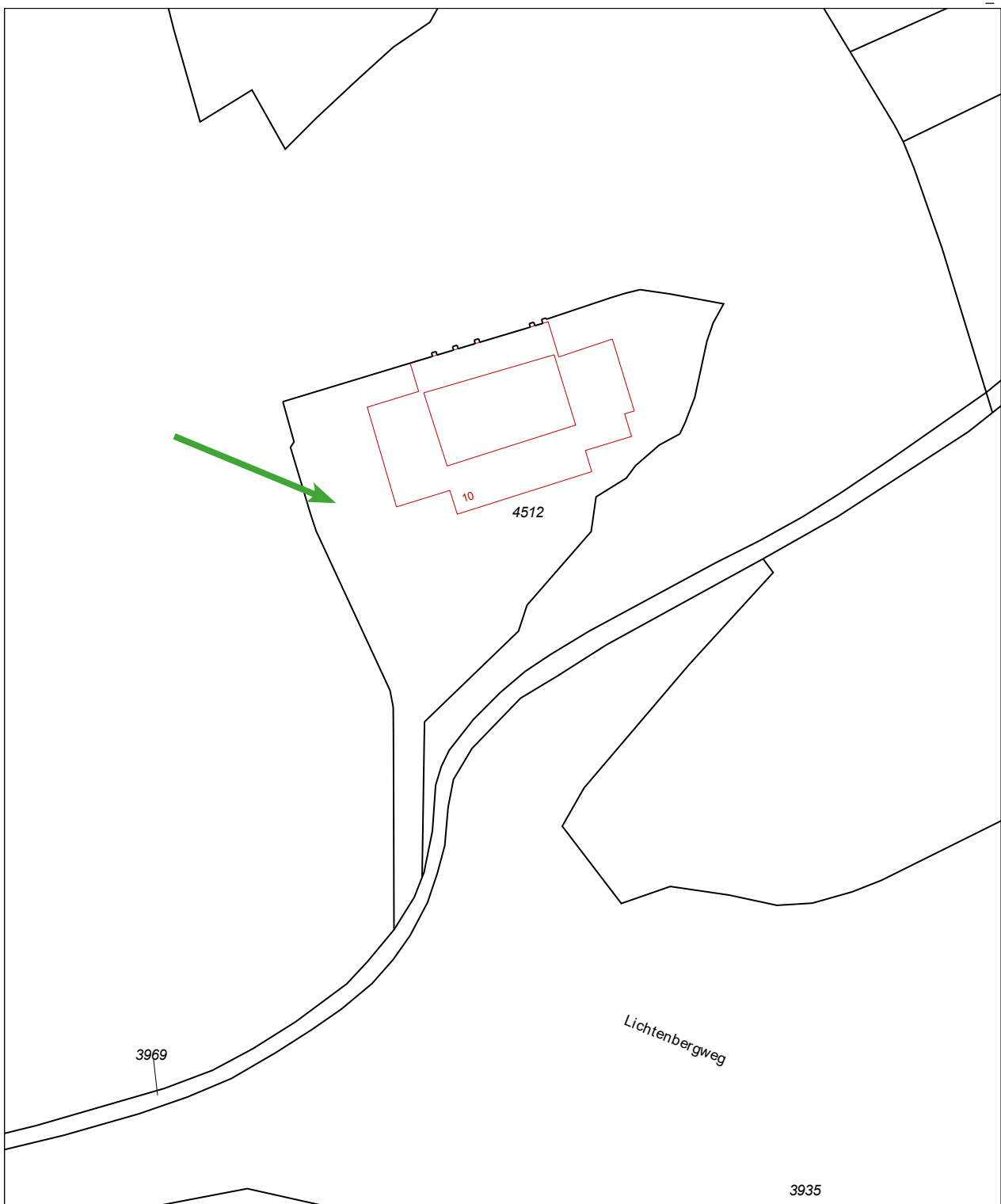
bouwhistorische waarneming
hoeve zonneberg

zonnebergweg 10 | sint pieter
maastricht

coen eggen
december 2019

objectgegevens

adres: Zonnebergweg 10, 6212 NE Maastricht
status: rijksmonument, no. 27993
redengevende omschrijving: Hoeve "De Zonneberg". Herenhoeve met gesloten binnenplaats, XIX. Gebouwen uit mergel opgetrokken; de brede voorgevel van het woonhuis uit 1873, op het midden bekrond door een klein fronton met het wapen Duchateau
kadastrale aanduiding: Sint Pieter
kadastrale situatie: sectie B, no. 4512



inleiding

De Sint Pietersberg was als hoogste punt in een landschap dat verder gedomineerd wordt door de vallei van de Maas en de nabijheid van de stad Maastricht van oudsher een strategische plek maar ook een specifiek landbouwgebied.

De bouw van Fort Sint Pieter onderstreept het belang van de 'berg' voor de verdediging van maar ook de aanval op de stad.

De ondergrond, die bestaat uit een goed winbare mergelsoort van hoog kwalitatief niveau leidde in de hoge middeleeuwen tot het begin van de exploitatie van de ondergrond die het fameuze gangenstelsel heeft opgeleverd waarvan op dit moment nog een beperkt deel over is als gevolg van ongebreidelde winning van mergel voor de cementfabricage. Daarmee is enorm veel cultuurhistorie verloren gegaan.

Op de flanken van de heuvel werd al eeuwen land- en tuinbouw bedreven, met de stad als afzetgebied. Het plateau van de heuvel was in gebruik als landbouwgebied, waarbij ook de hoeve Lichtenberg als versterkt huis een plaats innam.

In de 20^{ste} eeuw veranderden alle geldige waarden: vanaf 1926 groef de ENCI grote stukken van de berg af waardoor landbouwgebied verloren ging en de hoeve Lichtenberg op de rand van de afgrond terecht kwam. Bijna letterlijk, tot een initiatief van de historicus Charles Thewissen de redding betekende. Die kwam te laat voor Kasteel Caestert dat na een brand letterlijk in de kuil werd geduwd. Alleen de gelijknamige hoeve bestaat nog.

Delen van het landbouwgebied werden in beheer genomen voor druiventeelt, de tuinbouw op Sint Pieter ging grotendeels teniet door nieuwbouw bij het oude dorp Sint Pieter, en de ondergrond werd een toeristische attractie.

Inmiddels was er in 1873 een hoeve bijgekomen, de Zonneberghoeve, die sinds 2009 weer aan de landbouw onttrokken is en nu deel uitmaakt van een uitgestrekt als natuur beheerd gebied.

De hoeve zelf is, na restauratie van casco en woonhuis, verkocht aan een particuliere partij. Vanwege diens plannen wordt hierna gekeken naar de eventueel aanwezige monumentale waarden.

beschrijving

De hoeve Zonneberg is in 1873 in vrij korte tijd als carréhoeve gebouwd. Daarmee wijkt de hoeve aan de ene kant af van de gebruikelijke in de loop der tijd tot deze vorm gekomen boerenwinning, maar laat anderzijds een eindstadium zien dat hier in een keer is gerealiseerd.

Interessant daaraan is het gegeven dat vanaf de vroege 17^{de} eeuw adellijke behuizingen, die hoegenaamd allemaal begonnen zijn als boerderij, want afhankelijk van grondexploitatie, zich gebouwelijk gingen afwenden van de omsloten hof waaraan zich het bedrijf afspeelde. Dat is zeer goed te zien bij Huize Vliek dat rond 1725 in handen kwam van de Maastrichtse gemeentesecretaris Charles de Lenartz die de bestaande hof vernieuwde en daarbij de voorgevel van zijn vernieuwde huis aan de buitenkant legde, waarmee meteen ook de mogelijkheid geschapen werd om daar een lusttuin aan te leggen.

Dat proces voltrok zich in de dorpen vanaf 1850, maar krijgt hier, bij de hoeve Zonneberg, vanaf het begin al die vorm.

De aanleiding voor de bouw is een ruzie tussen Emanuel Duchateau die aanvankelijk de nabijgelegen hoeve Lichtenberg pacht, maar daarna besluit op eigen grond nieuwbouw te plegen. En zo ontstaat in 1873 de hoeve Zonneberg. De naam Zonneberg kiest hij naar analogie van de Lichtenberg.

De hoeve is geheel opgetrokken in mergel om een gesloten binnenplaats die aan de plateauzijde toegankelijk is middels een vernieuwde poort, die bij die gelegenheid ook een moderne sluitsteen met de afbeelding van een zon heeft gekregen.

Tot voor enige tijd was de hoeve, net als de omliggende gronden, eigendom van Natuurmonumenten, dat het gebouw heeft afgestoten maar de ondergrond in erfpacht heeft uitgegeven.

Sinds 1995 is er grondig onderhoud aan de hoeve gepleegd, deels ook als restauratie. Dat geldt dan met name voor het woon huis dat hier echter buiten beschouwing blijft omdat het geen deel uitmaakt van de bouwdelen die een andere bestemming is toebedeeld en bijgevolg onderwerp zijn van de voorliggende waarneming.

De beschrijving volgt aan de hand van becommentarieerde foto's omdat daarmee ook meteen de eerdere, recente ingrepen gedocumenteerd kunnen worden. een deel van de foto's heeft aan kwaliteit ingeboet door de hevige regens tijdens de opname, en de mede daardoor optredende condens.



1. *Het woonhuis aan de veldzijde, met in het tympanon het wapen van Duchateau en het jaartal 1873. De vensters op de begane grond hadden aanvankelijk luiken*



2. Wapen- en jaartalsteen



3. De hoek links van het woonhuis: dit bouwdeel is later aangebouwd. Na beschadiging van de hoek is die vervangen in baksteen



4. Het rommelige oppervlak van de muur is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van door de wind schurende beplanting



5. Dit bouwdeel sluit aan op de grote stalvleugel rechts van de poort naar de binnenplaats



6. *De stalvleugel*



7. *De vernieuwde poort*



8. *De moderne sluitsteen met zon*



9. *De hoek met de schuur tegenover het woonhuis*



10. *De schuur aan de veldzijde*



11. De asymmetrisch geplaatste poort



12. *Blik langs de schuur met als bouwdeel een open stalling*



13. *Vanwege de ligging in de helling is de muur voorzien van steunberen*



14. *De aanhechting van de stalling op het woonhuis, met een deur naar de binnenplaats*



15. *De woning aan de courzijde, met een veel soberder gevel dan aan de veldzijde. Ook de luiken ontbreken hier*



16. De open stalling met een geheel vernieuwd dak, en belegd met zonnepanelen



17. De courzijde van de schuur. De asymmetrische plaatsing van de poort wordt hier verklaard: de aanhechting op de poortdoorgang en in het verlengde daarvan de stalvleugel



18. De poortdoorgang naast de schuur met daarnaast een open gedeelte voor de stallen en de stalvleugel zelf



19. Die loopt door tot tegen het huis. Aan de afzoming van de openingen op de begane grond is te zien dat die allemaal vernieuwd zijn. de kleine poort is weer een nog jongere ingreep



20. Ook de plaatsing onder een bestaand hoouluik maakt dat duidelijk



21. De ramen in het vernieuwde metselwerk zijn aan de courzijde te dateren rond 1960, aan de veldzijde zijn ze recent en voorzien van dubbel glas



22. Doorkijk door het open stuk aan de rechterzijde van de stalvleugel naar de kap van de eigenlijke stallen, die rechts achter de uitbouw naar de buitenkant verder doorloopt. De spanten dateren uit de bouwtijd, het dak is vrij recent geheel vernieuwd



23. De binnenkant van de poort



24. De zijmuur van de poortvleugel heeft aan de binnenzijde een nieuw blad van baksteen



25. In de mergel onder de poort heeft de familie Crijns bij de beëindiging van de exploitatie en het vertrek uit de hoeve een aantal inscripties achtergelaten m.b.t. de bewonings- en gebruiksgeschiedenis



26. De ruimte in de schuur rechts van de poort. Ter stabilisering van de mergel muren is tot verdiepingshoogte een blad opgetrokken in kalkzandsteen op baksteenformaat



27. Ook hier zijn de spanten uit de bouwtijd maar is het dakvlak vernieuwd



28. Blick naar de entreezijde van het complex. De spanten en muren van de schuur zijn gestabiliseerd met parallel aan de nok aangebrachte balken in larix. Ook de open verbindingen in de muren van de compartimenten links en rechts zijn daarmee afgedekt. Aan de verkleuring van de mergel is te zien dat er ooit brand heeft gewoed in de schuur, wat mede een reden geweest zal zijn voor het opdikken van de muren met baksteen



29. Een verbinding met de ruimte onder de poort is recent dichtgezet met baksteen



30. De spanten van de open stalling zijn rond 1970 vernieuwd, het dakvlak recent



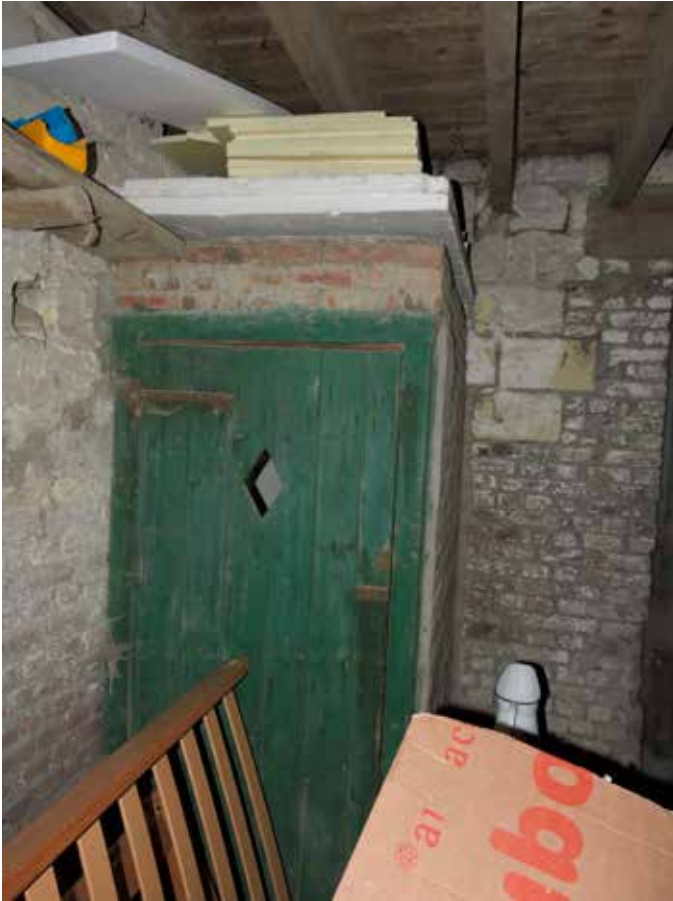
31. De stijen van de stalling staan op geprofileerde stukken Naamse steen



32. Blik in de stalruimte richting de deur naast het woonhuis, met daarnaast de secundaire poort



33. Een verbinding met het bouwdeel in de hoek tussen woonhuis en stallen



34. Naast de secundaire poort staat een inpandige wc



35. Doorkijk naar de rest van de stallen. Rechts staat de wc



36. De rechter deur voert naar de open ruimte onder het dak van de stalvleugel. De deur links gaat naar de stallen aan de veldzijde, tot bij de poort



37. Tegen de muur hangt een deel van een melkmachine van rond 1940



38. De stalruimte aan de veldzijde



39. Een van de vernieuwde ramen en een dichtgezette deur naar de buitenzijde



40. Ruimte in de hoek met het woonhuis met de in functie zijnde verwarming

waardenstelling

De architectonische waarde van het complex is positief vanwege de duidelijke vormgeving en de statige uitvoering van de voorgevel van het woonhuis.

De stedenbouwkundige waarde is hoog vanwege de specifieke ligging

De cultuurhistorische waarde is hoog vanwege de aanleg van de hoeve als één geheel en in één bouwcampagne. De ontstaansgeschiedenis is een toegevoegde waarde die positief geklasseerd kan worden.

De bouwhistorische waarde van stallen en schuur is positief voor de massa en het materiaalgebruik, maar indifferent voor de wijzigingen in de openingen, de nieuwe dakvlakken en de latere veranderingen aan met name de indeling van de stalvleugel. Ook de toevoegingen van gemetselde bakstenen bladen in de schuur zijn als indifferent aan te merken.

bronnen

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Monumentenregister
Onderzoek herbestemming Hoeve Zonneberg, De Steunbeer bv, 2012

colofon

object: Hoeve Zonneberg, Zonnebergweg 10, Maastricht
onderwerp: bouwhistorische waarneming
opdrachtgever: Klement 2, Gulpen
datum: december 2019
tekst en foto's: Coen Eggen
vormgeving: Sanne Bastin, Designwitch, Hoensbroek

© coen eggen | kelmonderstraat 51 | 6191 rd kelmond-beek
gcceggen@xs4all.nl | 06-29533362

ONDERWERP

Toetsing natuur functieverandering Hoeve Zonneberg

PROJECTNUMMER

C05062.000070

DATUM

24-5-2016

ONZE REFERENTIE**VAN**

Piet Oudejans

AAN

Vereniging Natuurmonumenten

Inleiding

De functie van Hoeve Zonneberg gaat van agrarische bewoning (bedrijfswoning) naar (burger)woning. De functieverandering maakt daarbij geen fysieke wijziging aan het gebouw en omgeving mogelijk. Bij veranderingen van een bestaand bestemmingsplan kunnen via planregels ingrepen mogelijk worden gemaakt die een negatief effect veroorzaken op beschermde soorten of gebieden. Om te voorkomen dat in de teksten van de functieverandering van Hoeve Zonneberg planregels staan die een negatief effect mogelijk kunnen maken en daarmee een overtreding van verbodsbepalingen, heeft de eigenaar van het betreffende pand (Vereniging Natuurmonumenten) aan Arcadis gevraagd, de ruimtelijke onderbouw te toetsen aan de natuurwetgeving. In deze toets gaan we in op de consequenties van de functieverandering aan de natuurwetgeving van Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Natuurnetwerk Nederland (NNN) via de Wet Ruimtelijke Ordening.

Toetsing ruimtelijke onderbouw Zonnehoeve

In de toetsing in dit hoofdstuk gaan we in op de drie elementen van de natuurwetgeving en toetsen we de ruimtelijke onderbouw aan die wetgeving. De relevante beschrijvingen uit de ruimtelijke onderbouw die gevolgen zouden kunnen hebben op beschermde natuurwaarden, zijn per beschermingsregime beschreven en getoetst. De beschrijving van de aangevraagde situatie komt uit de 'Ruimtelijke onderbouw Hoeve Zonneberg' (Klement², december 2015).

Flora- en faunawet

Voor de Flora- en faunawet relevante wijzigingen

De huidige eigenaar van het betreffende pand is Vereniging Natuurmonumenten. Zij is tevens de aanvrager van de vergunning. De aanvraag betreft een gebruikswijziging van bedrijfswoning (oostelijk gedeelte van de locatie (zie ruimtelijke onderbouw)) naar woonhuis. De bedrijfswoning is een ruim woonhuis met 2 bouwlagen en zolder. Hier is geen sprake van een verdichting qua huishoudens ter plaatse. Het gebruik is bedoeld als een gezinswoning. Het bouwen van appartementen is niet toegestaan. De aangevraagde woonfunctie blijft zich beperken tot een deel van de hoeve in geheel binnen de bestaande bedrijfswoning.

De aanvraag voorziet enkel in het (formeel) wijzigen van een bedrijfswoning (van een niet meer actief bedrijf) tot een reguliere woonfunctie. De hoeve wordt op termijn gerestaureerd maar er zijn nu geen aanpassingen aan het gebouw voorgenomen.

Ten behoeve van deze inrichting zal er geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsvinden. Ook de in pandige structuur van gehele complex blijft onveranderd. Ten aanzien van de uiterlijke verschijning worden geen aanpassingen doorgevoerd. In pandig worden geen andere activiteiten mogelijk gemaakt dan gebruik als woonhuis.

Toetsing gebruik Hoeve Zonneberg

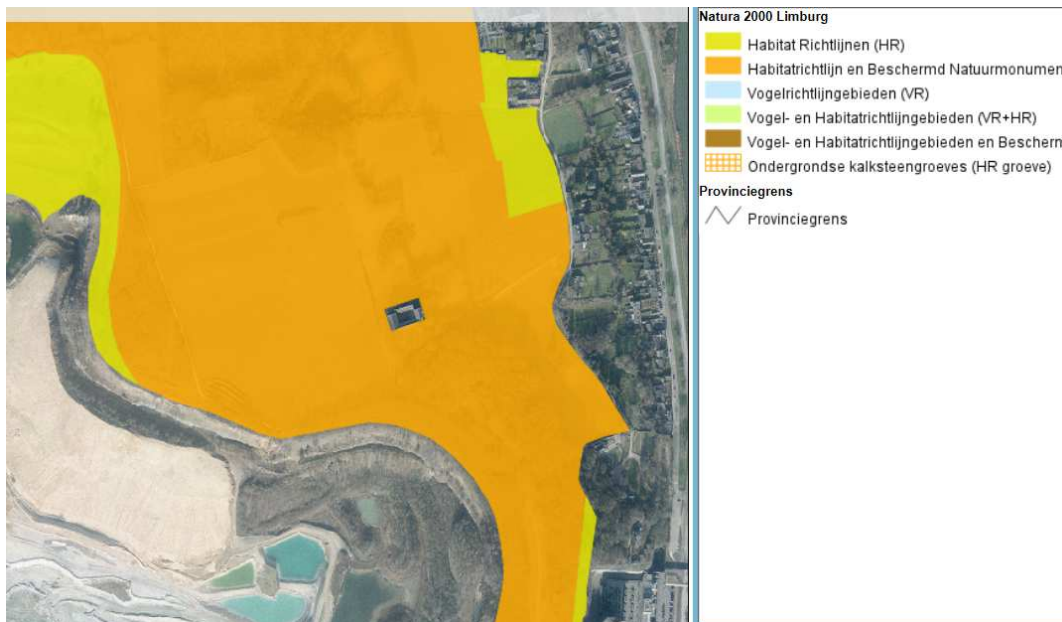
Door het gebruik als woonhuis en vanwege bovenstaande beperkte aanpassing en voorwaarden is het niet aannemelijk dat beschermde soorten verstoord of geschaad worden. Een overtreding van een verbodsbepaling van de Flora- en faunawet wordt door de functieverandering niet mogelijk gemaakt.

Bij een mogelijke toekomstige verbouwing is het noodzakelijk om te weten op welke manier mogelijk aanwezig beschermde soorten gebruik maken van de hoeve.

Natuurbeschermingswet

Locatie Hoeve binnen het Natura 2000-gebied

In de Ruimtelijke onderbouwing Hoeve Zonneberg (Klement², 22 december 2015) is correct omschreven dat de bestaande bebouwing geen deel uitmaakt van het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg en Jekerdal. Zie onderstaande kaart voor de betreffende exclavering. Bestaande bebouwing, erven en tuinen zijn tekstueel geëxclaveerd, dat wil zeggen, uit de aanwijzing als Natura 2000-gebied gehouden.



De directe omgeving (erf, tuin en toegangsweg) maken volgens de kaart echter wel deel uit van het Natura 2000-gebied. Dit komt niet overeen met afbeelding 2 van de ruimtelijke onderbouwing (Klement², 22 december 2015). Het gaat nu om de functieverandering van de woning en niet om het perceel eromheen. Bij (functie)verandering van het perceel dient dit te worden afgestemd met het bevoegd gezag (provincie Limburg).

Uitgangspunten activiteiten Hoeve Zonneberg

De agrarische activiteit op de hoeve was voorheen de bestaande (en vergunde) activiteit in het kader van de Natuurbeschermingswet. Sinds het stopzetten van de agrarische bedrijfsvoering, meer dan tien jaar geleden, is alleen de woonfunctie behorend bij de agrarische activiteit het bestaande gebruik. De verandering van functie kan in theorie tot andere effecten leiden die mogelijk negatief zijn voor de vastgestelde instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied. Als nulsituatie (waarmee de activiteit vergeleken moet worden) is:

- voor stikstof de ten hoogste feitelijke situatie in de periode van 1 januari 2012 tot 31 december 2014;
- voor andere factoren (zoals menselijke verstoring) 7 december 2004.

Omdat de functieverandering een plan betreft en geen project in de ogen van de wet, wordt getoetst aan artikel 19j van de Natuurbeschermingswet en wordt tevens vergeleken met de referentiesituatie (de huidige, feitelijke, legale situatie) voor een plan.

Toetsing activiteiten Hoeve Zonneberg

De woning wordt in de toekomst alleen gebruikt als bewoning zonder verdichting van huishoudens. Dit betekent dat het aantal verkeersbewegingen (van belang vanwege uitstoot van stikstof) niet veranderd ten opzichte van de hoogste feitelijke situatie tussen 2012 en 2015. Van een effect door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg en Jekerdal waar de hoeve door omsloten is, is daarom geen sprake.

Effecten van overige verstoringfactoren moeten worden getoetst ten opzichte van 7 december 2004. Het gebruik en daardoor de effecten van mogelijke verstoringfactoren, op en sinds die datum is nooit kleiner geweest dan nu, waardoor een effect van de functieverandering op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied is uitgesloten.

NNN

Het plan bestaat uit het wijzigen van de functie 'bedrijfswooning' binnen de feitelijke aanwezigheid van een hoeve naar 'wonen'.

Goudgroene natuurzone

Bij een toetsing aan het NatuurNetwerk Nederland moet onderzocht worden of het plan:

- de wezenlijke kenmerken en waarden van de Goudgroene natuurzone worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd
- de kernkwaliteiten van de Bronsgroene landschapszone en/of van het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg worden vernietigd, verstoord en/of versnipperd.

Wezenlijke kenmerken en waarden

De locatie is onderdeel van de goudgroene natuurzone, waardoor getoetst wordt aan de wezenlijke kenmerken en waarden. De wezenlijke kenmerken en waarden bestaan uit:

- voor bestaande natuurgebieden: de actueel aanwezige natuurbeheertypen en de nagestreefde natuurdoeltypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan en
- voor te realiseren natuurgebieden: de nagestreefde natuurdoeltypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Provinciaal Natuurbeheerplan.

Toetsing functieverandering aan de waarden

De wezenlijke kenmerken en waarden op de locatie van de hoeve bestaan uit de natuurbeheertypen ter plaatse. Het woonhuis van de hoeve ligt op de grens tussen droog schraalgrasland en kruiden- en faunarijck grasland. Hoewel de kaarten van de Provincie aangeven dat op de locatie van de hoeve graslanden gepland zijn, is het uiteraard niet de bedoeling deze daar ook werkelijk te realiseren. Omdat in de directe omgeving door de functieverandering geen effecten ontstaan op de graslanden, is een effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN door de functieverandering uitgesloten.

Conclusie ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing

De functieverandering van Hoeve zonneberg is getoetst aan de natuurwetgeving. Uit de toetsing volgt dat voor:

- de Flora- en faunawet: Door het gebruik als woonhuis is het niet aannemelijk dat beschermde soorten verstoord of geschaad worden. Een overtreding van een verbodsbepaling van de Flora- en faunawet treedt niet op door de functieverandering;
- de Natuurbeschermingswet: een effect van de functieverandering van Hoeve Zonneberg op instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg en Jekerdal is uitgesloten;
- het NNN: in de directe omgeving ontstaan door de functieverandering geen effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden: droog schraalgrasland en kruiden- en faunarijck. Hierdoor is een effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN door de functieverandering uitgesloten.

Advies bij werkzaamheden

De Flora- en faunawet is van belang als fysieke ingrepen aan de hoeve mogelijk worden gemaakt en deze werkelijk worden uitgevoerd. Een ontheffing kan noodzakelijk zijn bij uitvoering van werkzaamheden. Op het moment dat fysieke ingrepen gaan plaatsvinden, is een veldbezoek nodig. Vanwege de doorlooptijd van mogelijke vervolginventarisaties op deze natuurrijke locatie is het verstandig in een zeer vroeg stadium een oriënterend veldbezoek uit te laten voeren.

Wanneer ingrepen in de omgeving van het huis plaatsvinden, inclusief erf en tuin om de gebouwen heen, is tevens een toetsing aan de natuurwaarden van NNN en Natuurbeschermingswet noodzakelijk.

Literatuur

Klement², december 2015. Ruimtelijke onderbouwing Hoeve Zonneberg'. Bij Besluit van B&W van 25-02-2016. Klement² Rentmeesters in opdracht van Vereniging Natuurmonumenten.

Verkennend bodemonderzoek

Zonnebergweg 10 te Maastricht

MA210532.R01.V3.0

30 september 2021



Verkennend bodemonderzoek

Zonnebergweg 10 te Maastricht
MA210532.R01.V3.0
30 september 2021

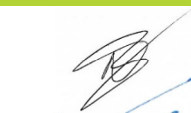

Opdrachtgever

De heer Martens
Rijksweg 4
6271 AE Gulpen



+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam	Paraaf
Projectleider	Niels Biesmans	
Collegiale toets	Björn Habets	

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Achtergrondinformatie	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Situering onderzoekslocatie	6
2.3	Historie	6
2.4	Vergunningen	7
2.5	Bodemopbouw, -kwaliteit en geohydrologie	8
2.6	PFAS	9
2.7	Niet gesprongen explosieven (NGE)	9
2.8	Archeologie	9
2.9	Terreininspectie	9
2.10	Samenvatting vooronderzoek, onderzoekshypothese en –strategie	10
2.10.1	Bodem	10
2.10.2	PFAS	10
2.10.3	Asbest in bodem	10
3	Veldwerk en analyses	11
3.1	Onderzoeksprogramma	11
3.2	Samenstelling en analyseparameters bodemonsters	11
3.3	Veldwerk verkennend bodemonderzoek	11
3.4	Bodemprofiel	12
3.5	Veldwerk verkennend asbestonderzoek	12
4	Analyseresultaten	14
4.1	Toetsingskader	14
4.1.1	Wet bodembescherming	14
4.1.2	Besluit en Regeling bodemkwaliteit	14
4.1.3	Asbest in bodem	14
4.2	Toetsing van de analyseresultaten	15
4.2.1	Bodem	15
4.2.2	Asbest	16
5	Conclusies en aanbevelingen	17
5.1	Conclusies	17
5.2	Aanbevelingen	17

Bijlagen

Bijlage 1 Topografische overzichtskaart

Bijlage 2 Foto's locatie en proefgaten

Bijlage 3 Boorstaten incl. legenda

Bijlage 4 Analysecertificaten

Bijlage 5 Toetsing Wet bodembescherming

Bijlage 6 Toetsing Besluit bodemkwaliteit

Bijlage 7 Overzicht bronnen vooronderzoek

Bijlage 8 Situatiekening

1 Inleiding

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van de heer Martens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Zonnebergweg 10 te Maastricht.

Aanleiding voor dit verkennend bodemonderzoek vormt de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist.

Onderhavig bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017), de NEN 5707+C2 (Bodem – Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond, december 2017) en de NEN 5740 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, januari 2009 en wijzigingsblad NEN 5740/A1, februari 2016).

Geonius is gecertificeerd voor SIKB protocol 2001, 2002, 2003 en 2018 behorende bij Beoordelingsrichtlijn voor het procescertificaat “Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek” (BRL SIKB 2000). Het procescertificaat van Geonius Milieu B.V. en het bijbehorende keurmerk zijn uitsluitend van toepassing op de activiteiten inzake de monsterneming en de overdracht van de monsters, inclusief de daarbij horende veldwerkregistratie, aan een erkend laboratorium (of de opdrachtgever).

Geonius Groep B.V. en de verschillende divisies zijn gecertificeerd volgens de algemene kwaliteitsnorm NEN-EN-ISO 9001:2015, NEN-EN-ISO 14001:2015, VCA**2017/6.0 en CO₂ Prestatieladder niveau 3.

Geonius Milieu B.V. streeft naar het uitvoeren van een representatief onderzoek. Het onderzoek is echter steekproefsgewijs uitgevoerd door middel van het uitvoeren van een volgens de norm voorgeschreven aantal boringen en het laten analyseren van grond(meng)monsters op een standaard analysepakket. Eventueel niet getraceerde (punt)bronnen van verontreinigingen kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

Geonius Milieu B.V. verklaart hierbij geen organisatorische, financiële of juridische binding te hebben met de opdrachtgever en/of onderhavige locatie en daarmee te voldoen aan de vereisten zoals gesteld in KwaliBo (Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer).

In onderhavig rapport worden de resultaten van het vooronderzoek, de gehanteerde onderzoeksopzet, de uitgevoerde veldwerkzaamheden en de resultaten van het analytisch onderzoek beschreven. Tot slot worden de resultaten getoetst aan de referentiewaarden en worden conclusies, en eventueel aanbevelingen, geformuleerd.

2 Achtergrondinformatie

2.1 Algemeen

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek conform de NEN 5725 verricht. De hierbij gehanteerde bronnen zijn opgenomen in bijlage 7. De resultaten van het vooronderzoek zijn in onderstaande paragrafen opgenomen.

2.2 Situering onderzoekslocatie

De onderzoekslocatie betreft de hoeve aan de Zonnebergweg 10 in Maastricht met uitzondering van het woonhuis.

In Tabel 2.1 zijn enkele gegevens betreffende de onderzoekslocatie weergegeven. De regionale ligging is weergegeven in bijlage 1. In bijlage 8 is een situatietekening met daarop de ligging van de locatie opgenomen. Foto's van de locatie zijn opgenomen in bijlage 2.

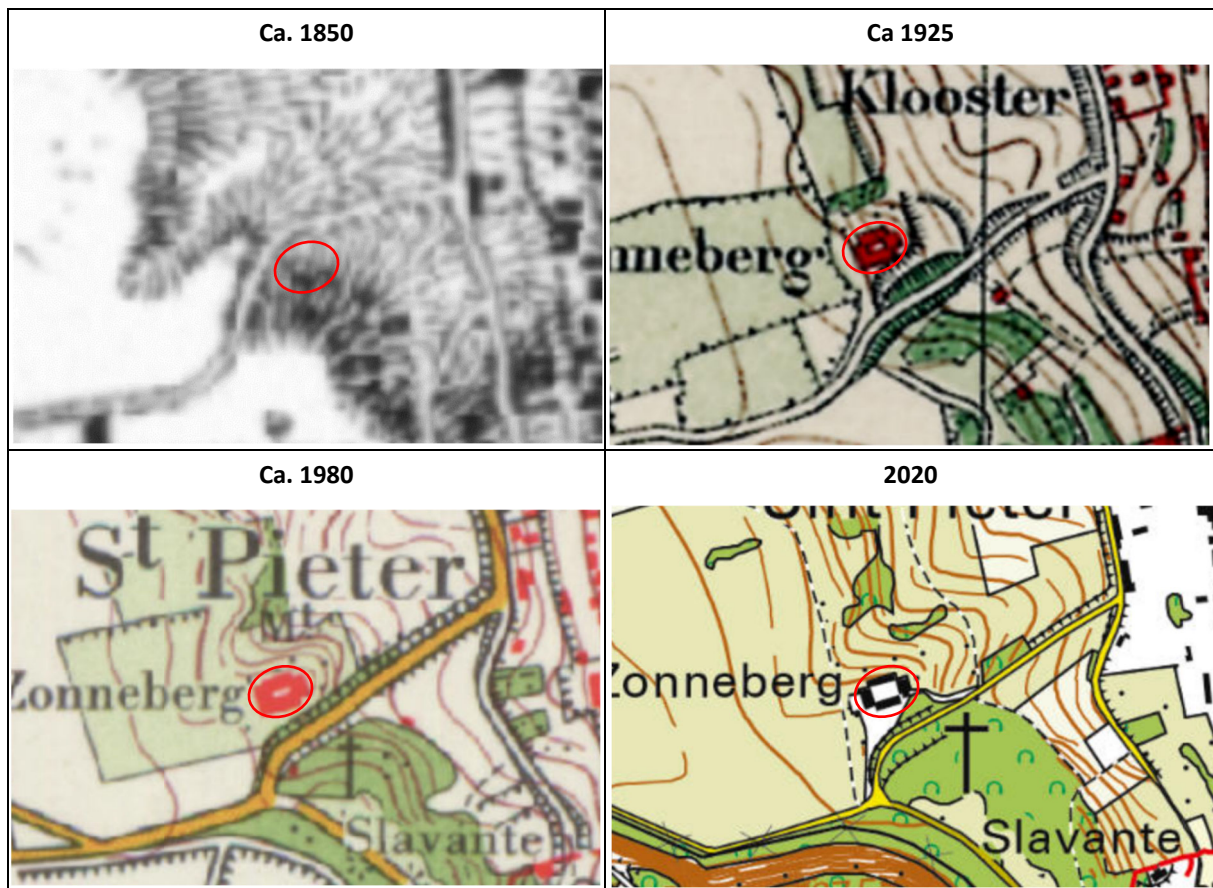
Tabel 2.1: overzicht topografische en kadastrale gegevens onderzoekslocatie

Algemene en topografische gegevens	
Oppervlakte onderzoekslocatie	Circa 750 m ²
Maaiveldhoogte	Circa 90 m + NAP
X-coördinaat, Y-coördinaat	X: 176.419, Y: 315.317
Kadastrale gegevens	
Kadastrale aanduiding	Gemeente Sint Pieter, sectie B nummer 4512
Oppervlakte kadastrale percelen	3.815 m ²
Eigenaar	Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland Stationsplein 1 3818 LE Amersfoort
Locatie in eigendom sinds	6 maart 1995

2.3 Historie

Op basis van de geraadpleegde historische kaarten blijkt dat de onderzoekslocatie sinds het eerste raadpleegbare kaartmateriaal (ca. 1850) tot 1924 onbebouwd is geweest. Hoogstwaarschijnlijk is de locatie tot die tijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Op de kaart van 1925 is (waarschijnlijk) de huidige bebouwing te zien. Sinds 1925 tot heden is de onderzoekslocatie onveranderd gebleven.

Enkele uitsneden van historisch kaartmateriaal zijn opgenomen in onderstaande Figuur 2.1.



Figuur 2.1: uitsneden historische kaarten

2.4 Vergunningen

In de archieven van de gemeente Maastricht zijn voor de onderzoekslocatie de volgende gegevens bekend omtrent:

- voormalige Hinderwet, Wet milieubeheer, Bouwvergunningen c.q. Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), sloopvergunningen;
- archief BOOT (Besluit Opslaan Ondergrondse Tanks).

In Tabel 2.2 staan de resultaten van het archiefonderzoek vermeld.

Tabel 2.2: overzicht vergunningen die ter beschikking zijn gesteld

Hinderwet, Wet milieubeheer, bouw- en sloopvergunningen	
Dossiernummer, datum vergunning	Omschrijving
Nr. 19-1706WB, d.d. 6 september 2019	Omgevingsvergunning voor het renoveren van de vloer in de woonkamer.
Nr. 19-0944WB, d.d. 12 juni 2019	Omgevingsvergunning voor het renoveren van de vloer in de eetkamer en het renoveren van de tegelvloer in de gang.
Nr. 18-1753WB, d.d. 27 september 2018	Sloopmelding voor het verwijderen van een asbest bevattende voordeur.
Nr. 16-2307WB, d.d. 12 september 2016	Sloopmelding voor het vervangen van de badkamer en keuken.
Nr. 16-2306WB, d.d. 8 september 2016	Omgevingsvergunning voor het vervangen van de badkamer en keuken "fase 1 verbouwing".
Nr. 16-2084WB, d.d. 28 juli 2016	Omgevingsvergunning voor het plaatsen van pv panelen op het dak van de binnenplaats.

Ondergrondse/bovengrondse tanks				
Inhoud tank	Product	Locatie	Periode	Onderzoeksgegevens
2.000 liter	Huisbrandolie	Zonnebergweg 10	Gesaneerd op 18 november 1992	De tankinstallatie is na het leegzuigen verwijderd en naar een geaccepteerd verschrotingsbedrijf afgevoerd. In de bodem zijn visueel geen verontreinigingen waargenomen.

2.5 Bodemopbouw, -kwaliteit en geohydrologie

In Tabel 2.3 staat de bodemopbouw, geohydrologie, gegevens Bodemkwaliteitskaart/Nota bodembeheer en een samenvatting van de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken op en nabij de onderzoekslocatie vermeld.

Tabel 2.3: overzicht bodemopbouw, geohydrologie en -kwaliteit

Bodemopbouw		
Diepte in m-mv	Hydrologische eenheid	Lithologie
0 – 22	Formatie van Boxtel, tweede tot en met vierde zandige eenheid	Zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind
22 – 45	Formatie van Maastricht, kalksteeneenheid	Kalksteen eenheid, bestaande uit kalksteen met weinig ingeschakelde vuursteenbanken
>45	Formatie van Gulpen, kalksteeneenheid	Kalksteen eenheid, bestaande uit kalksteen met ingeschakelde vuursteenbanken
Geohydrologische gegevens		
Hoogte freatisch grondwater	Circa 37 m + NAP / Circa 53 m-mv	
Stromingsrichting grondwater	Oostelijk	
Ligging van oppervlaktewater op en/of nabij de locatie	Nee	
Het voorkomen van brak of zout grondwater	Nee	
Ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied	Nee	
Aanwezigheid van grondwateronttrekkingen op de locatie of in de omgeving	Nee	
Aanwezigheid van breukstelsels op of nabij de locatie	Nee	
Bodemkwaliteitskaart / Nota bodembeheer		
Kenmerk, datum	Omschrijving	
Artifex Terra Rapportnummer: 2017.003.R1	Bodemkwaliteitskaart gemeente Maastricht 2019	
Deelgebied	“buitengebied”	
Bodemfunctieklasse	“landbouw/natuur”	
Ontgravingsklasse	Bovengrond (0-0,5 m-mv): “wonen” Ondergrond (0,5-2,0 m-mv): “achtergrondwaarde”	
Ontgravingsklasse PFAS	Bovengrond (0-0,5 m-mv): “landbouw/natuur” Ondergrond (0,5-2,0 m-mv): “landbouw/natuur”	
Bodemonderzoeken ter plaatse van onderzoekslocatie		
Kenmerk, datum	Omschrijving	
MAH B.V. Nr. 304VNM/15, d.d. 1 juli 2015	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht (onderzoek bovengrondse tank) In de bovengrond is geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond.	

Bodemonderzoeken in directe omgeving onderzoekslocatie

Antea, Nr. 410567.85, d.d. 20 oktober 2016	<i>Verkennd bodem- en asbestonderzoek Zonnebergweg Maastricht</i> <ul style="list-style-type: none">In zowel de boven- als ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan cadmium, kobalt, lood, nikkel, zink, PAK, PCB en/of minerale olie aangetoond.Zowel visueel als analytisch is geen asbest aangetoond.
Geonius, Nr. MA150374.R01, d.d. 8 maart 2016	<i>Aanvullend bodemonderzoek afdeklaag voormalige stortplaatsen Maastricht (locatie Zonneberg)</i> <ul style="list-style-type: none">In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en zink aangetoond.In de ondergrond zijn geen tot maximaal een licht verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond.Er is geen asbest in zowel de grove- als fijne fractie aangetoond.
Geonius, Nr. MA140315.R01, d.d. 18 september 2014	<i>Historisch bodemonderzoek en asbestonderzoek ter plaatse van de St. Pietersberg te Maastricht</i> <ul style="list-style-type: none">Op basis van het vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.Uit het asbestonderzoek is gebleken dat, zowel op het maaiveld als in de proefgaten, geen asbestverdachte (plaat)materialen zijn waargenomen. De hypothese "onverdacht" voor asbest wordt aanvaard.
CSO, Nr. L003.92, d.d. 7 januari 1992	<i>Indicatief onderzoek bij de ingang van de mergelgrotten van het Zonnebergstelsel in Maastricht.</i> <ul style="list-style-type: none">In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn licht verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetoond.In de ondergrond (0,6-0,8 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

2.6 PFAS

In opdracht van Provincie Limburg is een historisch onderzoek uitgevoerd naar specifieke PFAS-verdachte locaties binnen de gehele provincie. Hierbij is een inventarisatie gemaakt op basis van UBI-codes. Onderhavige onderzoekslocatie komt in deze inventarisatie niet naar boven. Onderhavige onderzoekslocatie is derhalve geen verdachte locatie (puntbron) voor PFAS, waardoor geen sprake zal zijn van een bodemverontreiniging met PFAS. Tevens is voor gemeente Maastricht een bodemkwaliteitskaart opgesteld met betrekking tot PFAS. Uit de kwaliteitskaart blijkt dat zowel de boven- als ondergrond de klasse "landbouw/natuur" hebben.

2.7 Niet gesprongen explosieven (NGE)

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een gebied dat verdacht is voor "niet gesprongen explosieven"

2.8 Archeologie

Uit de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart van de gemeente Maastricht blijkt dat de onderzoekslocatie gelegen is in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachting geldt.

2.9 Terreininspectie

Op 15 juli 2021 is door de heren N. Biesmans, P. Engbers en S.H.M. Ortman een terreininspectie uitgevoerd.

Uit de terreininspectie is gebleken dat de locatie in gebruik is als hoeve/binnenplaats. Het maaiveld is verhard met beton en grind. Een deel van het maaiveld van de open schuur (noordelijke schuur) was voordat het onderzoek plaatsvond verhard met beton. Hierdoor was het niet mogelijk om alhier door het beton heen te boren. Dit is tevens zo afgestemd met de terreineigenaar. In de zuidelijke stal waren diverse spullen/materialen aanwezig die voornamelijk bestonden uit hout. In de schuur waren geen landbouwmachines/werktuigen aanwezig. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat de bodem ter plaatse van de zuidelijke schuur verontreinigd is

geraakt. De geplaatste boringen kunnen hierdoor als representatief beschouwd worden voor de gehele schuur. Op de onderzoekslocatie zijn geen bodembedreigende activiteiten, asbestverdachte (plaat)materialen en/of bronnen waargenomen die verdacht zijn op het voorkomen van PFAS in de bodem.

2.10 Samenvatting vooronderzoek, onderzoekshypothese en –strategie

2.10.1 Bodem

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat de onderzoekslocatie verdacht is voor bodemverontreiniging. Op de onderzoekslocatie zijn verhoogde gehalten aan diverse parameters te verwachten vanwege de historie en menselijke activiteiten. Ten aanzien van de bovengrond wordt uitgegaan van de strategie “heterogeen verdacht niet lijnvormig” (VED-HE-NL). Ten aanzien van de ondergrond wordt uitgegaan van de strategie “onverdacht niet lijnvormig” (ONV-NL).

2.10.2 PFAS

Tijdens de uitvoering van dit verkennend bodemonderzoek wordt gebruik gemaakt van het zogenaamde standaard stoffenpakket. Dit pakket dient te worden uitgebreid met de stofgroep PFAS (poly- en perfluor alkyl-verbindingen) en GenX als op grond van het vooronderzoek aanleiding is te verwachten dat er een specifieke verdenking is op deze stoffen. Omdat deze verdenking in onderhavig onderzoek niet aanwezig is, wordt het standaard stoffenpakket in dit bodemonderzoek vooralsnog niet uitgebreid deze stoffen. Tevens is voor gemeente Maastricht een bodemkwaliteitskaart opgesteld met betrekking tot PFAS. Uit de kwaliteitskaart blijkt dat zowel de boven- als ondergrond de klasse “landbouw/natuur” hebben.

2.10.3 Asbest in bodem

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in bodem de hypothese “verdacht” van toepassing is vanwege de mogelijke aanwezigheid van asbestverdachte bodemvreemde bijmengingen. Het betreft een locatie met een heterogeen verdeelde diffuse bodembelasting. Het onderzoek richt zich op de verdachte bodemlaag; dit kan zowel de toplaag, de bovengrond als de ondergrond zijn.

3 Veldwerk en analyses

3.1 Onderzoeksprogramma

In onderstaande Tabel 3.1 is het uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoek samengevat.

Tabel 3.1: onderzoeksprogramma bodem- en asbestonderzoek

Strategie	Oppervlakte (m ²)	Veldwerk	Analyses ²⁾	
			Grond	Grondwater
BG: VED-HE-NL OG: ONV-NL	Ca. 750	5 x 0,5 m-mv 1 x 2,0 m-mv 1 x peilbuis ¹⁾	<u>Verdachte laag:</u> 3 x standaardpakket <u>Ondergrond:</u> 1 x standaardpakket	-
Asbestonderzoek				
VED-HE/afgedekte fundatielagen	Ca. 750	6 proefgaten tot maximaal 0,5 m in de verdachte laag	1 x asbest in grond (NEN 5898)	-
1)	Op basis van geohydrologische gegevens is bekend dat binnen 5,0 m-mv geen grondwater wordt aangetroffen. Grondwateronderzoek is volgens de NEN 5740 in een dergelijke situatie niet noodzakelijk. De peilbuis is vervangen door een boring tot 2,0 m-mv.			
2)	<u>Standaardpakket (landbodem en grond):</u> organisch stof en lutum 9 zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink) som-PCB's, som-PAK's (10) en minerale olie			

In aanvulling/afwijking op de NEN 5740 zijn de boringen tot 2,0 en 5,0 m-mv gestrand op 1,5 m-mv in verband met grind. Formeel is dit een afwijking op de NEN 5740. Echter was het uitvoeren van de diepe boringen middels machinaal boorwerk niet mogelijk in verband met de aanwezigheid van het ondergrondse gangenstelsel. Ondanks deze afwijkingen is de bodemkwaliteit afdoende in beeld gebracht. Tevens dient vermeld te worden dat de boringen/proefgaten zo goed als mogelijk verdeeld zijn over de opstallen, hierbij rekening houdend met de bereikbaarheid en werkruimte.

De chemische analyses van de grondmengmonsters zijn conform AS3000 uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V. te Rotterdam, gecertificeerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en AS3000-erkend.

Het grondmengmonster ten behoeve van het asbestonderzoek is geanalyseerd op asbest conform NEN 5898. Het mengmonster heeft een geschat drooggewicht van minimaal 10 kg.

3.2 Samenstelling en analyseparameters bodemmonsters

De grondmengmonsters zijn onderzocht op het standaardpakket landbodem en grond uit de NEN 5740. In Tabel 4.1 (hoofdstuk 4) is een overzicht gegeven hoe de grond(meng)monsters zijn samengesteld. Tevens is van elk grondmengmonster het globale bodemprofiel, de zintuiglijke waarnemingen en de uitgevoerde chemische analyses vermeld. In bijlage 4 zijn de analyseresultaten en een overzicht van de toegepaste analysemethoden weergegeven.

3.3 Veldwerk verkennend bodemonderzoek

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 15 juli 2021 conform BRL SIKB 2000 (versie 6.0, 1 februari 2018) en het daarbij behorend protocol 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen, versie 6.0, 1 februari 2018). De veldmedewerkers die de werkzaamheden hebben uitgevoerd, de heren P. Engbers en S.H.M. Ortman, zijn in dit kader geregistreerd bij

het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW). Een tekening met de ligging van de uitgevoerde boringen is toegevoegd als bijlage 8.

In de zuidelijke stal waren diverse spullen/materialen aanwezig die voornamelijk bestonden uit hout. In de schuur waren geen landbouwmachines/werktuigen aanwezig. Hierdoor is het onwaarschijnlijk dat de bodem ter plaatse van de zuidelijke schuur verontreinigd is geraakt. De geplaatste boringen kunnen hierdoor als representatief beschouwd worden voor de gehele schuur.

Er hebben geen kritieke afwijkingen op de beoordelingsrichtlijn plaatsgevonden.

3.4 Bodemprofiel

Tijdens de boor- en bemonsteringswerkzaamheden is het bodemmateriaal beoordeeld op kleur, textuur, bijmenging(en) en eventuele bijzonderheden. De boorstaten zijn als bijlage 3 zijn toegevoegd.

Uit de terreininspectie blijkt dat het maaiveld deels verhard is met beton en deels braakliggend. Vanaf het maaiveld wordt in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) leem en zand met bijmengingen aan grind (matig tot sterk), kalksteen (brokken tot matig), silex (sporen tot zwak) en/of stenen (sporen tot matig) waargenomen. De ondergrond (0,5-1,5 m-mv) bestaat uit zand en leem met bijmengingen aan kalksteen (sterk), grind (matig), silex (sporen tot matig). Er zijn verder geen afwijkende geuren (middels passieve geurwaarneming) en/of kleuren waargenomen.

3.5 Veldwerk verkennend asbestonderzoek

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd op 15 juli 2021, voor zover van toepassing conform BRL SIKB 2000 en het daarbij behorende protocol 2018 (Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem, versie 6.0, 1 februari 2018). De coördinerende veldmedewerkers, de heren P. Engbers en S.H.M. Ortmans, zijn in dit kader geregistreerd bij het Ministerie van IenW.

Tijdens het veldwerk waren de omstandigheden als volgt:

- Droog (neerslag <10 mm).
- Helder (zicht >50 m).
- Bedekking maaiveld: ca. 60%.
- Toplaag: zand en leem met grind, silex, stenen en kalksteen.

De inspectie-efficiëntie van de maaiveldinspectie wordt geschat op circa 40%. Vermeld wordt dat de maaiveldinspectie niet conform BRL SIKB 2000 en het daarbij behorende protocol 2018 (Maaiveldinspectie en monsterneming van asbest in bodem, versie 6.0, 1 februari 2018) heeft kunnen plaatsvinden. Bij een inspectie-efficiëntie lager dan 50% is de waarde van een maaiveldinspectie namelijk onvoldoende om het verdachte gebied in te perken en een kwantitatieve uitspraak te doen over het asbestgehalte in de toplaag. De maaiveldinspectie kan derhalve ook niet dienen om de onderzoekstrategie (eventueel) bij te stellen.

Op basis van de opgestelde strategie zijn proefgaten uitgevoerd tot maximaal 0,5 m in de verdachte laag of tot in de ongeroerde ondergrond (maximaal tot 2,0 m-maaiveld). In Tabel 3.2 is een beschrijving gegeven van de verschillende proefgaten.

Tabel 3.2: resultaten veldwerk proefgaten

Proefgat	Onderzocht traject (cm-mv)	Hoofdbestanddeel	Asbestverdachte bijmengingen	Afmetingen (cm) (l x b)	Bodemvreemd materiaal (%)	Asbest aangetroffen	Mengmonster fijne fractie
001	0 – 50	Leem	-	30 x 30	0%	Nee	ASB1
002	0 – 50	Leem	-	30 x 30	0%	Nee	ASB1
004	15 – 50	Leem	-	30 x 30	0%	Nee	ASB1
005	0 – 50	Leem	-	30 x 30	0%	Nee	ASB1
006	0 – 50	Leem	-	30 x 30	0%	Nee	ASB1
007	15 – 50	Leem	-	30 x 30	0%	Nee	-

Tijdens de visuele inspectie zijn enkele foto's gemaakt, die zijn toegevoegd in bijlage 2.

De uit de proefgaten vrijgekomen grond is voor inspectie gezeefd (maaswijdte zeef 20 mm). De grove fractie van de uitgekomen grond is visueel beoordeeld op asbestverdachte materialen.

In het opgegraven materiaal van alle proefgaten is in de grove fractie géén asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

Vervolgens is van de grond één mengmonster samengesteld ten behoeve van de microscopische analyse van de fijne fractie conform NEN 5898.

4 Analyseresultaten

4.1 Toetsingskader

4.1.1 Wet bodembescherming

De analyseresultaten zijn getoetst aan de interventiewaarden (I) voor grond uit de Circulaire bodemsanering 2013 en de achtergrondwaarden (AW) voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (behorende bij het Besluit bodemkwaliteit).

De achtergrondwaarden voor grond zijn vastgesteld op basis van gehalten aan stoffen, zoals die voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden in Nederland die niet zijn belast door lokale verontreinigingsbronnen. De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor de mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd.

De “tussenwaarde” (in onderhavig rapport aangeduid als T) betreft het rekenkundig gemiddelde van de achtergrondwaarde/streefwaarde en de interventiewaarde, maar maakt geen onderdeel meer uit van de toetsing die noodzakelijk is vanuit de Circulaire Bodemsanering en Besluit Bodemkwaliteit, maar fungeert in onderhavig rapport als triggerwaarde waarboven het vermoeden van een geval van ernstige verontreiniging bestaat en nader onderzoek wordt aanbevolen.

In de navolgende paragrafen wordt de aangetroffen verontreinigingssituatie aangeduid met de termen licht, matig en/of sterk waaraan de volgende definities zijn gegeven:

- Licht verontreinigd: betreft gehalten tussen de achtergrondwaarde en de “tussenwaarde” (gemiddelde van achtergrond- en interventiewaarde).
- Matig verontreinigd: betreft gehalten tussen de “tussen”- en interventiewaarde.
- Sterk verontreinigd: betreft gehalten die de interventiewaarden overschrijden.

4.1.2 Besluit en Regeling bodemkwaliteit

In het geval van bodem c.q. grond zijn de analyseresultaten (indicatief) getoetst aan de maximale waarden behorende bij de diverse functieklassen zoals vermeld in bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit.

4.1.3 Asbest in bodem

De resultaten van het asbestonderzoek zijn getoetst aan de interventiewaarden uit de Circulaire bodemsanering 2013 (versie 1 juli 2013). In de Circulaire wordt als interventiewaarde een gehalte van 100 mg/kg d.s. gehanteerd. Het gehalte asbest wordt berekend uit het gewogen serpentijnasbestgehalte vermeerderd met 10 maal het amfiboolgehalte.

4.2 Toetsing van de analyseresultaten

4.2.1 Bodem

Voor zware metalen en organische verbindingen dient een correctie plaats te vinden op basis van het gemeten lutum- en/of organisch stofgehalte in de bodem. Op basis van de gemeten gehalten aan lutum en organische stof worden de gerapporteerde gehalten omgerekende naar standaard bodem (10% organisch stof en 25% lutum). In Tabel 4.1 zijn alleen de onderzochte parameters vermeld waarvan de gehalten de achtergrondwaarden overschrijden. De toetsing van alle parameters is opgenomen als bijlage 5.

Tabel 4.1: getoetste analyseresultaten grond(meng)monsters in mg/kg ds

Analyse-monster	Boring	Traject (m -mv)	Textuur	Visuele waarneming	Analyse pakket	> AW	GSSD	Toets Wbb	Toets Bbk
BG1	001	0,00 - 0,50	Leem	br. kalksteen, zw. silexh., ma. steenh.	St.pakket	Kobalt	15,4	*	AW
	002	0,00 - 0,50	Leem	ma. silexh., zw. steenh.					
	004	0,15 - 0,50	Leem	sp. stenen, sp. silex					
BG2	003	0,00 - 0,30	Zand	ma. silexh., ma. kalksteen.	St.pakket	-	-	-	AW
	007	0,00 - 0,15	Zand						
BG3	005	0,00 - 0,50	Leem	zw. silexh., ma. steenh.	St.pakket	Kobalt Nikkel	20,1 40	* *	AW
	006	0,00 - 0,50	Leem	zw. silexh., ma. steenh.					
	007	0,15 - 0,50	Leem	zw. silexh., sp. stenen					
OG1	002	0,50 - 1,00	Leem	zw. kalksteen., zw. silexh.	St.pakket	Kobalt Kwik Lood	17,4 0,18 57	* * *	MWW
		1,00 - 1,50	Leem	zw. kalksteen., zw. silexh.					
	007	0,50 - 1,00	Leem	sp. silex					
		1,00 - 1,50	Leem	sp. silex					
OG2	001	0,50 - 1,00	Zand	st. kalksteen.	St.pakket	Kobalt Nikkel	18,2 36	* *	AW
	003	0,30 - 0,70	Zand						

Verklaring gebruikte afkortingen	
Wbb	: Wet bodembescherming
GSSD	: gestandaardiseerde meetwaarde (gehalte)
Bbk	: Besluit bodemkwaliteit (indicatief)
AW	: voldoet indicatief aan klasse "achtergrondwaarde"
MWW	: voldoet indicatief aan klasse "wonen"
	st. pakket : standaard pakket
	sp. : sporen
	zw. : zwak
	ma. : matig
	st. : sterk
	br. : brokken
	-h. : -houdend
Verklaring der tekens	
*	: groter dan AW en kleiner of gelijk aan T
**	: groter dan T en kleiner of gelijk aan I
***	: groter dan I
-	: geen waarde vastgesteld
	Gehalte : gemeten gehalten in mg/kg d.s. PCB in µg/kg

4.2.2 Asbest

Het mengmonster van de fijne fractie is onderzocht op de aanwezigheid van asbest conform NEN 5898. In Tabel 4.2 is een overzicht gegeven van het totale gehalte aan asbest. Het gewogen gehalte aan asbest in de fijne fractie is gecorrigeerd in relatie tot het totale monstergehalte. Het totale gehalte asbest bestaat uit het totale gewogen gehalte aan asbest in de grove fractie opgeteld met het gecorrigeerde gehalte gewogen asbest in de fijne fractie. Opgemerkt wordt dat geen correctie heeft plaatsgevonden aangezien de detectiegrens niet is overschreden. In bijlage 4 zijn ook de analysesresultaten weergegeven.

Tabel 4.2: overzicht totaal gehalte asbest in mg/kg ds

(Meng)monster fijne fractie	Proefgat	Traject (cm mv)	Gewogen gehalte groe fractie (mg/kg ds)	Gecorrigeerd gewogen gehalte fijne fractie (mg/kg ds)	Totaal gehalte gewogen asbest (mg/kg ds)
ASB1	001	0 – 50	-	<2	<2
	002	0 – 50	-		
	004	15 – 50	-		
	005	0 – 50	-		
	006	0 – 50	-		

Indien het (maximale) asbestgehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde is het statistisch aannemelijk dat ook in een nader onderzoekstraject de interventiewaarde niet zal worden overschreden. In deze gevallen geldt er geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. In onderhavige geval is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5 Conclusies en aanbevelingen

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van de heer Martens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie Zonnebergweg 10 te Maastricht.

Aanleiding voor dit verkennend bodemonderzoek vormt de bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vereist.

5.1 Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- In de lemige bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt en/of nikkel aangetoond (Bbk indicatief “achtergrondwaarde”).
- In de zandige bovengrond (0,0-0,3 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten aangetoond (Bbk indicatief “achtergrondwaarde”).
- In de lemige ondergrond (0,5-1,5 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt, kwik en lood aangetoond (Bbk indicatief “wonen”).
- In de zandige ondergrond (0,3-1,0 m-mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond (Bbk indicatief “achtergrondwaarde”).
- Uit de bodemkwaliteitskaart van gemeente Maastricht blijkt dat de bovengrond voldoet aan klasse “wonen”. De ondergrond voldoet indicatief aan klasse “achtergrondwaarde”. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is hetzelfde gebleken. Geconcludeerd kan worden dat de bodem op de gehele locatie voldoet aan klasse “achtergrondwaarde” tot “wonen”.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese “onverdacht” voor de ondergrond te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie. De hypothese “verdacht” voor de bovengrond dient te worden aanvaard.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

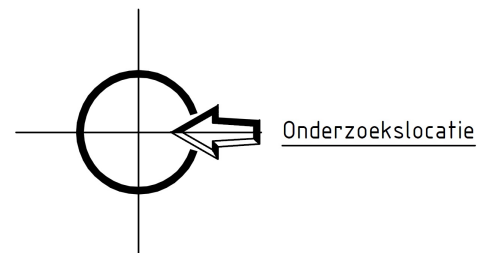
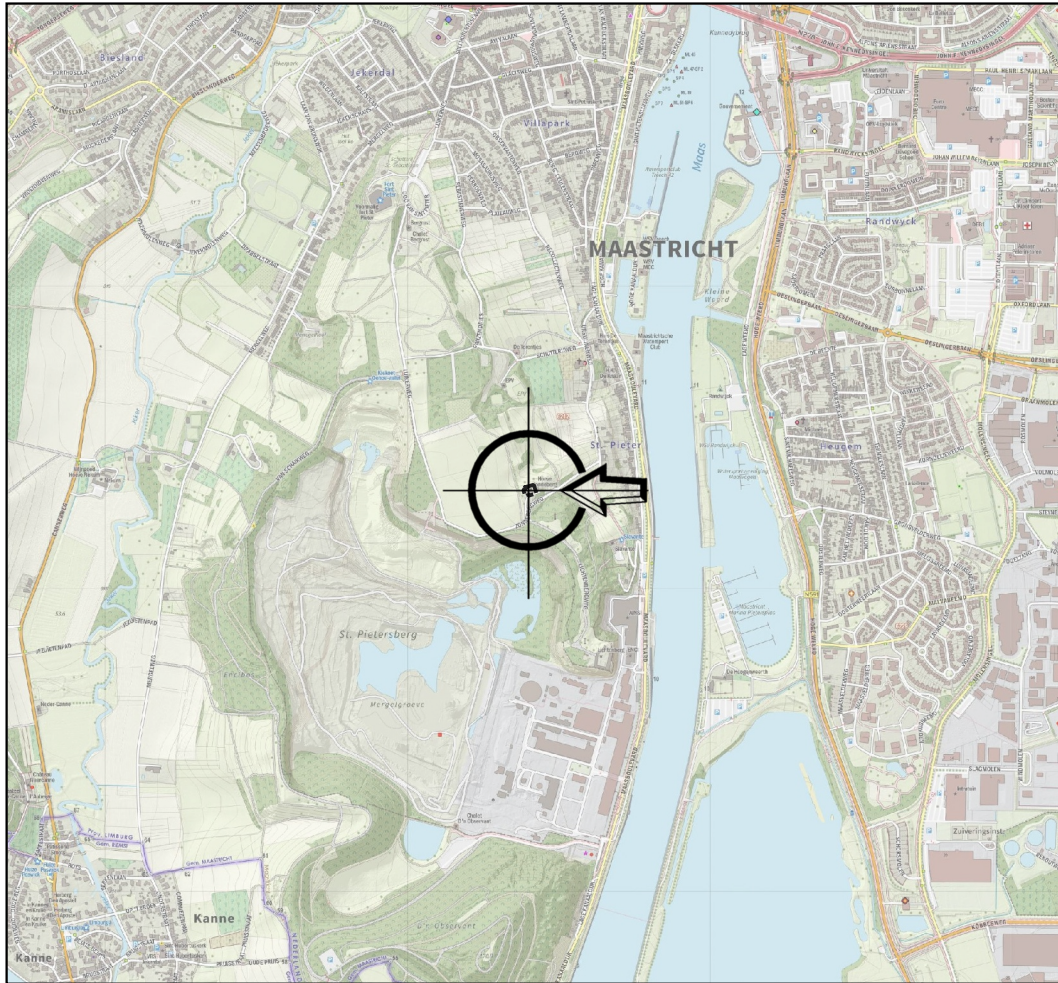
De onderzoekslocatie is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie.

5.2 Aanbevelingen

Bij een toekomstige omgevingsvergunning, openbreken van de betonnen vloer of graafwerkzaamheden ter plaatse van de oostelijke gebouwen en/of stallen dan zal alsnog de bodemkwaliteit onderzocht dienen te worden ter plaatse van deze nog niet onderzochte delen (gebouwen en stallen). Deze aanvulling is dan benodigd ter onderbouwing van de bodemkwaliteit ten behoeve van deze omgevingsvergunning of werkzaamheden in de bodem.

Bijlagen

Bijlage 1 Topografische overzichtskaart



X:	176419
Y:	315317



Project	Bodemonderzoek aan de Zonnebergweg 10 te Maastricht		
Onderdeel	Topografische kaart		
Projectnr	MA210532	Projectleider	N. Biesmans
Bijlagen	T1	Getekend	M. Klomp
Datum	19-07-2021	Formaat	A4

GEONIUS 

Geonius Milieu +31 (0) 88 1300 600 De Asselen Kuil 10 6161 RD Geleen www.geonius.nl

Schaal 1:25000

0 250 500 750 1000 1250 m

Bijlage 2 Foto's locatie en proefgaten



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Proefgat 001-1



Proefgat 002-1



Proefgat 004-1



Proefgat 004-2



Proefgat 005-1



Proefgat 006-1



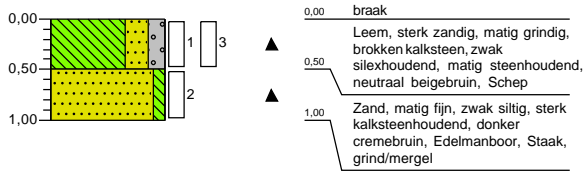
Proefgat 007-1



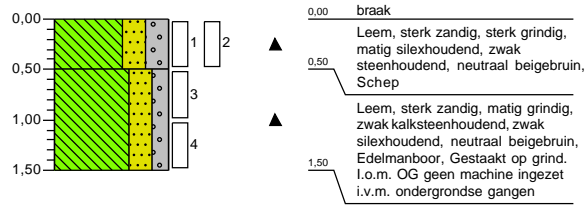
Proefgat AB01-1

Bijlage 3 Boorstaten incl. legenda

Boring: 001
 Datum: 14-7-2021
 Afmetinggat/sleuf [m]: 0,30 x 0,30



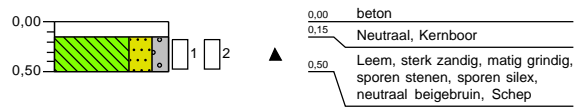
Boring: 002
 Datum: 14-7-2021
 Afmetinggat/sleuf [m]: 0,30 x 0,30



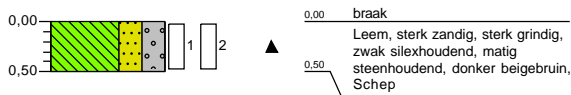
Boring: 003
 Datum: 14-7-2021



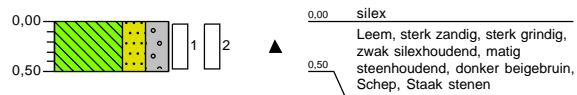
Boring: 004
 Datum: 14-7-2021
 Afmetinggat/sleuf [m]: 0,30 x 0,30



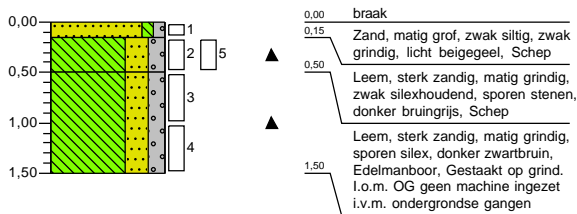
Boring: 005
 Datum: 14-7-2021
 Afmetinggat/sleuf [m]: 0,30 x 0,30



Boring: 006
 Datum: 14-7-2021
 Afmetinggat/sleuf [m]: 0,30 x 0,30

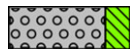
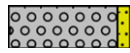
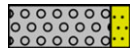
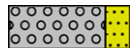
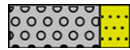


Boring: 007
 Datum: 14-7-2021


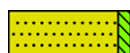





Legenda (conform NEN 5104)




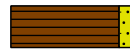

grind

-  Grind, siltig
-  Grind, zwak zandig
-  Grind, matig zandig
-  Grind, sterk zandig
-  Grind, uiterst zandig

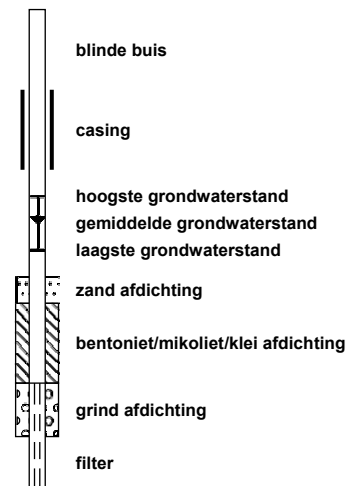
zand

-  Zand, kleiig
-  Zand, zwak siltig
-  Zand, matig siltig
-  Zand, sterk siltig
-  Zand, uiterst siltig

veen

-  Veen, mineraalarm
-  Veen, zwak kleiig
-  Veen, sterk kleiig
-  Veen, zwak zandig
-  Veen, sterk zandig



peilbuis



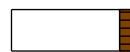



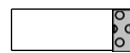

klei

-  Klei, zwak siltig
-  Klei, matig siltig
-  Klei, sterk siltig
-  Klei, uiterst siltig
-  Klei, zwak zandig
-  Klei, matig zandig
-  Klei, sterk zandig

leem

-  Leem, zwak zandig
-  Leem, sterk zandig






overige toevoegingen

-  zwak humeus
-  matig humeus
-  sterk humeus
-  zwak grindig
-  matig grindig
-  sterk grindig

geur

-  geen geur
-  zwakke geur
-  matige geur
-  sterke geur
-  uiterste geur




olie

-  geen olie-water reactie
-  zwakke olie-water reactie
-  matige olie-water reactie
-  sterke olie-water reactie
-  uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

-  >0
-  >1
-  >10
-  >100
-  >1000
-  >10000

monsters

-  geroerd monster
-  ongeroerd monster
-  volumering

overig

-  bijzonder bestanddeel
-  Gemiddeld hoogste grondwaterstand
-  grondwaterstand
-  Gemiddeld laagste grondwaterstand
-  slib
-  water

Bijlage 4 Analysecertificaten

Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 9

Uw projectnaam : Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht
Uw projectnummer : MA210532
SGS rapportnummer : 13502124, versienummer: 1.

Rotterdam, 22-07-2021

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210532. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters zoals deze door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 9 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie					
001	Grond (AS3000)	BG1 001 (0-50) 002 (0-50) 004 (15-50)					
002	Grond (AS3000)	BG2 003 (0-30) 007 (0-15)					
003	Grond (AS3000)	BG3 005 (0-50) 006 (0-50) 007 (15-50)					
004	Grond (AS3000)	OG1 002 (50-100) 002 (100-120) 007 (50-100) 007 (100-130)					
005	Grond (AS3000)	OG2 001 (50-100) 003 (30-70)					

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
monster voorbehandeling		S	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
droge stof	gew.-%	S	89.5	98.5	92.9	91.8	92.6
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1	<1	<1
aard van de artefacten	-	S	geen	geen	geen	geen	geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.8	0.6	2.9	2.2	2.6
KORRELGROOTTEVERDELING							
lutum (bodem)	% vd DS	S	7.5	4.3	6.8	5.8	3.8
METALEN							
barium	mg/kgds	S	150	<20	49	53	77
cadmium	mg/kgds	S	0.31	<0.2	0.32	0.23	0.31
kobalt	mg/kgds	S	7.0	3.1	8.7	7.0	6.2
koper	mg/kgds	S	11	<5	14	19	9.2
kwik	mg/kgds	S	0.07	<0.05	0.09	0.13	0.06
lood	mg/kgds	S	22	<10	28	39	18
molybdeen	mg/kgds	S	<0.5	<0.5	0.69	<0.5	<0.5
nikkel	mg/kgds	S	14	8.2	19	15	14
zink	mg/kgds	S	73	<20	68	68	54
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN							
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	0.02	0.02	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.05	<0.01	0.12	0.12	0.02
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	0.01	0.02 ²⁾	0.02
fluoranteen	mg/kgds	S	0.06	<0.01	0.11	0.07	0.04
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	0.06	0.05	0.02
chryseen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	0.07	0.08	0.02
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	0.04	0.03	0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	0.06	0.04	0.02
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.03	<0.01	0.05	0.04	0.02
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.02	<0.01	0.04	0.03	0.01
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.274 ¹⁾	0.07 ¹⁾	0.58 ¹⁾	0.5 ¹⁾	0.187 ¹⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)							
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie						
001	Grond (AS3000)	BG1 001 (0-50) 002 (0-50) 004 (15-50)						
002	Grond (AS3000)	BG2 003 (0-30) 007 (0-15)						
003	Grond (AS3000)	BG3 005 (0-50) 006 (0-50) 007 (15-50)						
004	Grond (AS3000)	OG1 002 (50-100) 002 (100-120) 007 (50-100) 007 (100-130)						
005	Grond (AS3000)	OG2 001 (50-100) 003 (30-70)						

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003	004	005
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1	<1	<1
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾	4.9 ¹⁾
<i>MINERALE OLIE</i>							
fractie C10-C12	mg/kgds		<5	<5	<5	<5	<5
fractie C12-C22	mg/kgds		<5	<5	9	<5	<5
fractie C22-C30	mg/kgds		12	<5	6	10	<5
fractie C30-C40	mg/kgds		10	<5	<5	8	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	20	<20	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Monster beschrijvingen

- 001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 002 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 003 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 004 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.
- 005 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

- 1 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor voor <-waarden volgens BoToVa.
- 2 Er zijn componenten aanwezig die een storende invloed hebben op de meting. Om die reden is de onzekerheid in het resultaat vergroot.

Paraaf : 

Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
monster voorbehandeling	Grond (AS3000)	Grond: conform NEN-EN 16179. Grond (AS3000): conform NEN-EN 16179
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: Gelijkwaardig aan ISO 11465 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934. Grond (AS3000): conform AS3010-2 en gelijkwaardig aan NEN-EN 15934
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010-3
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5 en conform NEN 6950 (ontsluiting conform NEN 6961, meting conform NEN-EN-ISO 17294-2)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Idem
lood	Grond (AS3000)	Idem
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7 en conform NEN-EN-ISO 16703

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y9342046	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
001	Y9341446	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
001	Y9342049	14-07-2021	14-07-2021	ALC201

Paraaf :



Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y9342055	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
002	Y9342047	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
003	Y9342039	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
003	Y9342036	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
003	Y9342053	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
004	Y9342054	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
004	Y9342044	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
004	Y9342040	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
004	Y9342043	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
005	Y9342042	14-07-2021	14-07-2021	ALC201
005	Y9342052	14-07-2021	14-07-2021	ALC201

Paraaf :



Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Monsternummer: 001

Monster beschrijvingen BG1 001 (0-50) 002 (0-50) 004 (15-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine C9-C14

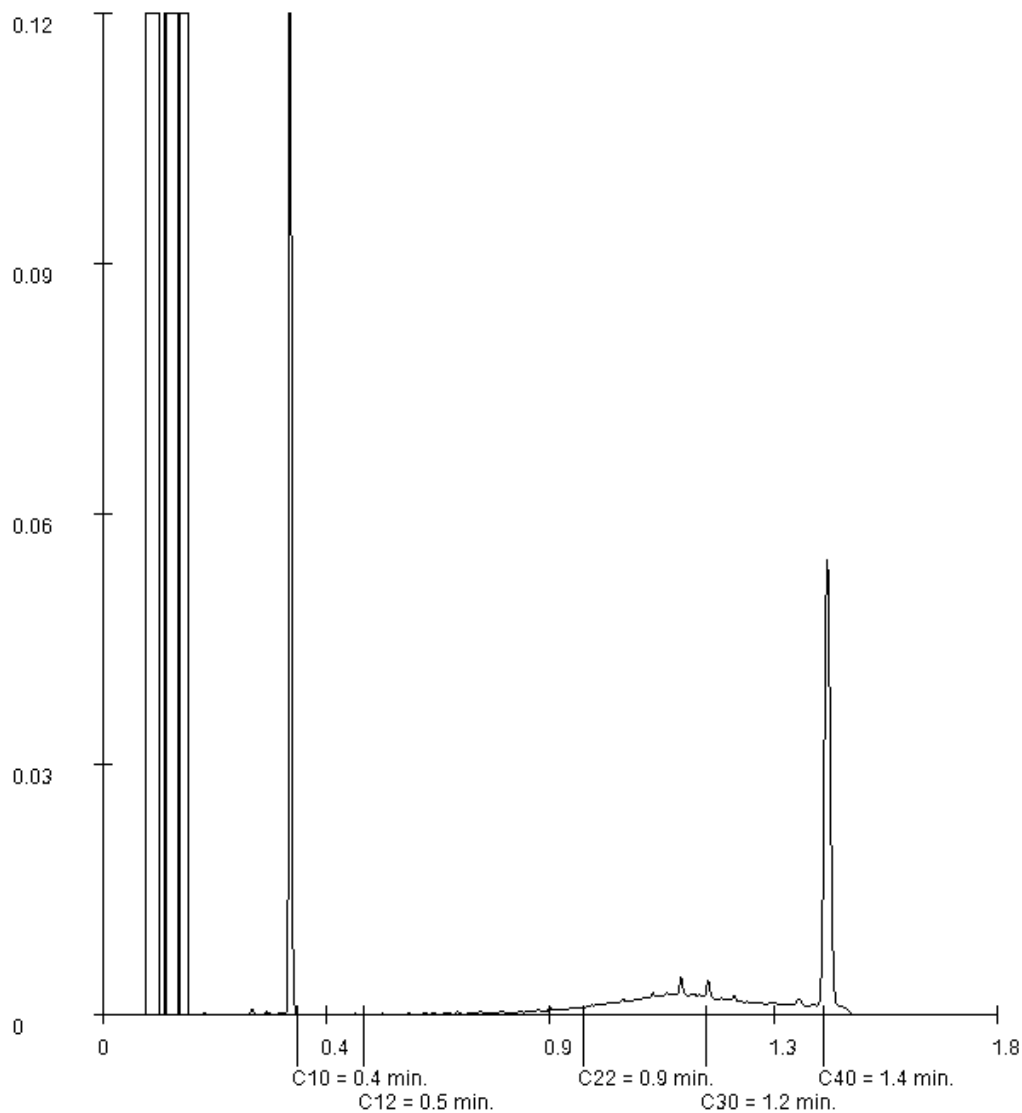
kerosine en petroleum C10-C16

diesel en gasolie C10-C28

motorolie C20-C36

stookolie C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Monsternummer: 003

Monster beschrijvingen BG3 005 (0-50) 006 (0-50) 007 (15-50)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine C9-C14

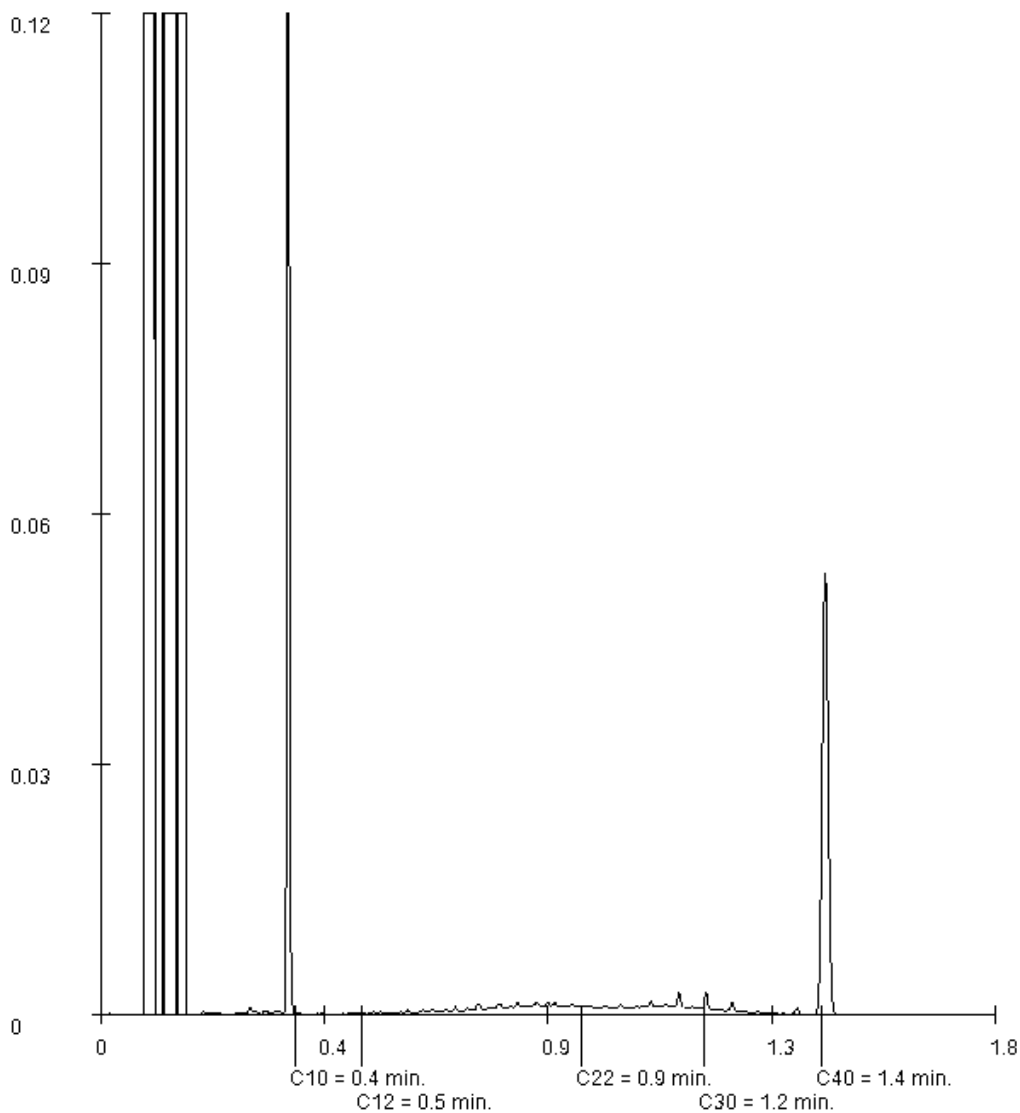
kerosine en petroleum C10-C16

diesel en gasolie C10-C28

motorolie C20-C36

stookolie C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502124 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Monsternummer: 004

Monster beschrijvingen OG1 002 (50-100) 002 (100-120) 007 (50-100) 007 (100-130)

Karakterisering naar alkaantraject

benzine C9-C14

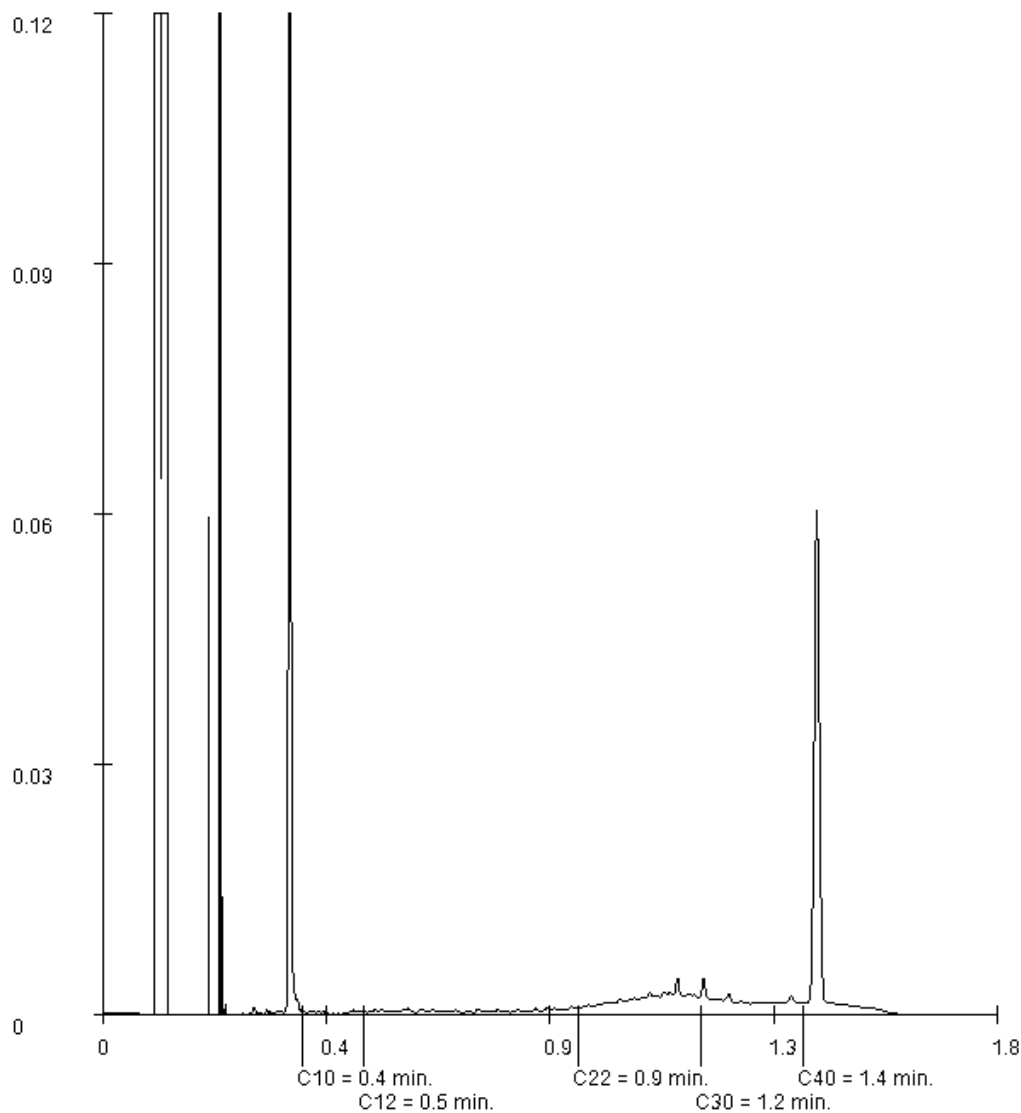
kerosine en petroleum C10-C16

diesel en gasolie C10-C28

motorolie C20-C36

stookolie C10-C36

De C10 en C40 pieken zijn toegevoegd door het laboratorium en worden gebruikt als interne standaard.



Paraaf :

Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Postbus 1097

6160 BB GELEEN

Blad 1 van 4

Uw projectnaam : Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht
Uw projectnummer : MA210532
SGS rapportnummer : 13502126, versienummer: 1.

Rotterdam, 22-07-2021

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project MA210532. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de monsters zoals deze door SGS ontvangen zijn. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters, het project en de monsternamedatum (indien aangeleverd) zijn overgenomen in dit analyserapport. SGS is niet verantwoordelijk voor de gegevens verstrekt door de opdrachtgever.

Het onderzoek is uitgevoerd door SGS Environmental Analytics B.V., gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL). Indien het onderzoek is uitgevoerd door derden of het SGS laboratorium in Frankrijk (99-101 Avenue Louis Roche, Gennevilliers) is dit in het rapport aangegeven.

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 4 pagina's. In geval van een versienummer van '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Voor meer informatie, omtrent bijvoorbeeld meetonzekerheid of gebruikte analysemethoden, kunt u contact opnemen met de afdeling Customer Support.

Per 23 maart 2021 is SYNLAB Analytics & Services B.V. overgegaan naar de nieuwe naam SGS Environmental Analytics B.V. Alle erkenningen van SYNLAB Analytics & Services B.V blijven van kracht en zijn/worden omgezet naar SGS Environmental Analytics B.V.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



Jaap-Willem Hutter
Technical Director

Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502126 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Asbestverdachte grond AS3000	ASB1 001 (0-50) 002 (0-50) 004 (15-50) 005 (0-50) 006 (0-50)

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

VOORBEREIDENDE RESULTATEN

totaal aangeleverd monster	kg		67.96
in behandeling genomen gewicht	kg		67.96
Mengmonster samengesteld			nee
totaal gewicht <20 mm na drogen	g		63697
droge stof	gew.-%		93.7

KWANTITATIEF ASBESTONDERZOEK

gemeten totaal asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2
gemeten hechtgebonden-asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2
gemeten niet-hechtgebonden-asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2
ondergrens (95% betrouwbaarheidsinterval)	mg/kgds	S	<2
bovengrens (95% betrouwbaarheidsinterval)	mg/kgds	S	<2
gemeten hechtgebonden Serpentine-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2
gemeten niet-hechtgebonden Serpentine-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	mg/kgds	S	<2
berekende bepalinggrens	mg/kgds	S	0.9
gewogen asbestconcentratie	mg/kgds	S	<2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000-erkenning.

Paraaf :



Analyserapport

GEONIUS MILIEU BV (Heerlen)

Niels Biesmans

Projectnaam Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht

Projectnummer MA210532

Rapportnummer 13502126 - 1

Orderdatum 15-07-2021

Startdatum 15-07-2021

Rapportagedatum 22-07-2021

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
totaal aangeleverd monster	Asbestverdachte grond AS3000	Conform AS3070-1 en conform NEN 5898
totaal gewicht <20 mm na drogen	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
droge stof	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten totaal asbestconcentratie	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
ondergrens (95% betrouw.interval)	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
bovengrens (95% betrouw.interval)	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten hechtgebonden Serpentine-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten niet-hechtgebonden Serpentine-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
gemeten niet-hechtgebonden Amfibool-asbestgehalte	Asbestverdachte grond AS3000	Idem
berekende bepalinggrens	Asbestverdachte grond AS3000	Idem

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	E1998333	14-07-2021	14-07-2021	ALC291
001	E1998337	14-07-2021	14-07-2021	ALC291
001	E1998336	14-07-2021	14-07-2021	ALC291
001	E1998335	14-07-2021	14-07-2021	ALC291
001	E1998339	14-07-2021	14-07-2021	ALC291

Paraaf :



Analyserapport bepaling van asbest conform NEN 5898

SGSnummer: 13502126-001 Datum analyse: 22-07-2021
 Projectnummer: MA210532
 Projectnaam: MA210532

Monsteromschrijving: ASB1 001 (0-50) 002 (0-50) 004 (15-50) 005 (0-50) 006 (0-50)

Labomonster			
Gemeten concentraties	Concentratie (mg/kgds) **	Ondergrens (mg/kgds) **	Bovengrens (mg/kgds) **
gemeten serpentijn-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten amfibool-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten niet-hechtgebonden-asbestconcentratie	<2	<2	<2
gemeten totaal asbestconcentratie	<2	<2	<2
berekende bepalingsgrens	0.9		
Gewogen concentraties*			
gewogen asbestconcentratie	<2	<2	<2
gewogen niet-hechtgebonden asbestconcentratie	<2		
Vorbereidende resultaten			
totaal gewicht na drogen	63697	g	
totaal gewicht <20 mm na drogen	63697	g	
totaal gewicht voor drogen	67964	g	
droge stof	93.7	gew.-%	

Analyseresultaten

Fractie (mm)	massa zee fractie (g)	percentage onderzocht (m/m)	Chrysotiel	Amosiet	Crocidoliet	Anthophylliet	Tremoliet	Actinoliet	Soort materiaal	Aantal deeltjes	Massa deeltjes in onderzochte fractie (g)	Concentratie hechtgebonden (mg/kgds)	Concentratie niet hechtgebonden (mg/kgds)	Ondergrens (mg/kgds)	Bovengrens (mg/kgds)	Bepalingsgrens (mg/kgds)****
>31.5	0	100														
20-31.5	0	100														
8-20	9950	100														
4-8	6742	100														
2-4	3993	25.5														0.5
1-2	3570	14.3														0.2
0.5-1	5172	3.9														0.2
<0.5	34270															

Gevonden vezels in de fractie <0.5mm d.m.v. kwalitatief onderzoek m.b.v. stereo microscopie

bundels Chrysotiel	0
bundels Amosiet	0
bundels Crocidoliet	0
bundels Anthophylliet	0
bundels Tremoliet	0
bundels Actinoliet	0

- * De gewogen concentratie is de concentratie serpentijn + 10 maal de concentratie amfibool. "Circulaire Bodemsanering, Staatscourant nr. 16675, 1 juli 2013".
- ** Alle afrondingen gebeuren vanaf het ruwe resultaat volgens tabel 5 uit NEN5898:2015.
- *** De mate van hechtgebondenheid betreft een indicatieve weergave, welke is afgeleid van tabel 1 uit NEN5898:2015.
- **** De bepalingsgrens wordt alleen bepaald voor de zee fracties < 4 mm, indien hierin geen asbest is aangetroffen. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zee fracties bij elkaar op te tellen .

Bijlage 5 Toetsing Wet bodembescherming

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 22-07-2021 - 11:30)

Projectcode	MA210532	MA210532	MA210532
Projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht
Monsteromschrijving	BG1 001 (0-50) 002	BG2 003 (0-30) 007	BG3 005 (0-50) 006
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Analyse	Enheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster													
voorbehandeling			Ja	-		Ja		-		Ja		-	
droge stof	%	89.5	89.5			98.5	98.5			92.9	92.9		
gewicht artefacten	g	<1				<1				<1			
aard van de artefacten	-	Geen				Geen				Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	1.8	1.8			0.6	0.6			2.9	2.9		
KORRELGROOTTEVERDELING													
lutum (bodem)	% vd DS	7.5	7.5			4.3	4.3			6.8	6.8		
METALEN													
barium ⁺	mg/kg	150	344	--		<20	42.1	--		49	119	--	
cadmium	mg/kg	0.31	0.492	<=AW -0.01		<0.2	0.233	<=AW -0.03		0.32	0.494	<=AW -0.01	
kobalt	mg/kg	7.0	15.4	WO	0.00	3.1	8.71	<=AW -0.04		8.7	20.1	WO	0.03
koper	mg/kg	11	19.1	<=AW -0.14		<5	6.71	<=AW -0.22		14	24.2	<=AW -0.11	
kwik ^o	mg/kg	0.07	0.0924	<=AW 0.00		<0.05	0.0485	<=AW 0.00		0.09	0.119	<=AW 0.00	
lood	mg/kg	22	31.4	<=AW -0.04		<10	10.6	<=AW -0.08		28	39.9	<=AW -0.02	
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	<=AW -0.01		<0.5	0.35	<=AW -0.01		0.69	0.69	<=AW 0.00	
nikkel	mg/kg	14	28	<=AW -0.11		8.2	20.1	<=AW -0.23		19	39.6	IN	0.07
zink	mg/kg	73	135	<=AW -0.01		<20	29.7	<=AW -0.19		68	127	<=AW -0.02	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN													
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-		0.02	0.02	-	
fenantreen	mg/kg	0.05	0.05	-		<0.01	0.007	-		0.12	0.12	-	
antraceen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-		0.01	0.01	-	
fluoranteen	mg/kg	0.06	0.06	-		<0.01	0.007	-		0.11	0.11	-	
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.03	0.03	-		<0.01	0.007	-		0.06	0.06	-	
chryseen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-		0.07	0.07	-	
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-		0.04	0.04	-	
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.03	0.03	-		<0.01	0.007	-		0.06	0.06	-	
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.03	0.03	-		<0.01	0.007	-		0.05	0.05	-	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-		0.04	0.04	-	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.274	0.274	<=AW -0.03		0.07	0.07	<=AW -0.04		0.58	0.58	<=AW -0.02	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)													
PCB 28	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 52	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 101	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 118	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 138	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 153	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 180	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	24.5	<=AW	-	4.9	24.5	<=AW	-	4.9	16.9	<=AW	-
MINERALE OLIE													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-	<5	12.1	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-	9	31	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	12	60	--	-	<5	17.5	--	-	6	20.7	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	10	50	--	-	<5	17.5	--	-	<5	12.1	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	20	100	<=AW -0.02		<20	70	<=AW -0.02		<20	48.3	<=AW -0.03	

Monstercode	Monsteromschrijving
13502124-001	BG1 001 (0-50) 002 (0-50) 004 (15-50)
13502124-002	BG2 003 (0-30) 007 (0-15)
13502124-003	BG3 005 (0-50) 006 (0-50) 007 (15-50)

Toetsing volgens BoToVa, module T.12-Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb

(Toetsversie 3.0.0, toetskader WBB, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 22-07-2021 - 11:30)

Projectcode	MA210532	MA210532
Projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht
Monsteromschrijving	OG1 002 (50-100) 00	OG2 001 (50-100) 00
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Overschrijding Achtergrondwaarde	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling		Ja		-		Ja		-	
droge stof	%	91.8	91.8			92.6	92.6		
gewicht artefacten	g	<1				<1			
aard van de artefacten	-	Geen				Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	2.2	2.2			2.6	2.6		
KORRELGROOTTEVERDELING									
lutum (bodem)	% vd DS5.8		5.8			3.8	3.8		
METALEN									
barium ⁺	mg/kg	53	139	--		77	244	--	
cadmium	mg/kg	0.23	0.371	<=AW	-0.02	0.31	0.506	<=AW	-0.01
kobalt	mg/kg	7.0	17.4	WO	0.01	6.2	18.2	WO	0.02
koper	mg/kg	19	34.5	<=AW	-0.04	9.2	17.6	<=AW	-0.15
kwik ^o	mg/kg	0.13	0.176	WO	0.00	0.06	0.0834	<=AW	0.00
lood	mg/kg	39	57.2	WO	0.01	18	27.1	<=AW	-0.05
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	<=AW	-0.01	<0.5	0.35	<=AW	-0.01
nikkel	mg/kg	15	33.2	<=AW	-0.03	14	35.5	WO	0.01
zink	mg/kg	68	135	<=AW	-0.01	54	116	<=AW	-0.04
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-	
fenantreen	mg/kg	0.12	0.12	-		0.02	0.02	-	
antraceen	mg/kg	0.02	0.02	-		0.02	0.02	-	
fluoranteen	mg/kg	0.07	0.07	-		0.04	0.04	-	
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.05	0.05	-		0.02	0.02	-	
chryseen	mg/kg	0.08	0.08	-		0.02	0.02	-	
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.03	0.03	-		0.01	0.01	-	
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.04	0.04	-		0.02	0.02	-	
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.04	0.04	-		0.02	0.02	-	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.03	0.03	-		0.01	0.01	-	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.5	0.5	<=AW	-0.03	0.187	0.187	<=AW	-0.03
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)									
PCB 28	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 52	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 101	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 118	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 138	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 153	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 180	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	22.3	<=AW	-	4.9	18.8	<=AW	-
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	mg/kg	<5	15.9	--	-	<5	13.5	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	15.9	--	-	<5	13.5	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	10	45.5	--	-	<5	13.5	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	8	36.4	--	-	<5	13.5	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	63.6	<=AW	-0.03	<20	53.8	<=AW	-0.03

Monstercode	Monsteromschrijving
13502124-004	OG1 002 (50-100) 002 (100-120) 007 (50-100) 007 (100-130)
13502124-005	OG2 001 (50-100) 003 (30-70)

Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
BI	SGS berekende BodemIndex waarde: $=(BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
°	Er staan twee interventie waarden beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
,zp	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
>IND	Groter dan industrie

Kleur informatie

Rood	> Interventiewaarde
Roze	> Industrie
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1)
Blauw	>= Achtergrond waarde

Normenblad**Toetskeuze: T.12: Beoordeling kwaliteit van grond volgens Wbb**

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik ^c	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

AW = Achtergrondwaarden

WO = Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen

IND = Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie

I = Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>

Bijlage 6 Toetsing Besluit bodemkwaliteit

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
 (Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 22-07-2021 - 11:31)

Projectcode	MA210532	MA210532	MA210532
Projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht
Monsteromschrijving	BG1 001 (0-50) 002	BG2 003 (0-30) 007	BG3 005 (0-50) 006
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Altijd toepasbaar	Altijd toepasbaar	Altijd toepasbaar

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster													
voorbehandeling			Ja	-		Ja	-			Ja	-		
droge stof	%	89.5	89.5	-		98.5	98.5	-		92.9	92.9	-	
gewicht artefacten	g	<1				<1				<1			
aard van de artefacten	-	Geen				Geen				Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	1.8	1.8			0.6	0.6			2.9	2.9		
KORRELGROOTTEVERDELING													
lutum (bodem)	% vd DS	7.5	7.5			4.3	4.3			6.8	6.8		
METALEN													
barium ⁺	mg/kg	150	344	--		<20	42.1	--		49	119	--	
cadmium	mg/kg	0.31	0.492	<=AW -0.01		<0.2	0.233	<=AW -0.03		0.32	0.494	<=AW -0.01	
kobalt	mg/kg	7.0	15.4	WO	0.00	3.1	8.71	<=AW -0.04		8.7	20.1	WO	0.03
koper	mg/kg	11	19.1	<=AW -0.14		<5	6.71	<=AW -0.22		14	24.2	<=AW -0.11	
kwik ^e	mg/kg	0.07	0.0924	<=AW 0.00		<0.05	0.0485	<=AW 0.00		0.09	0.119	<=AW 0.00	
lood	mg/kg	22	31.4	<=AW -0.04		<10	10.6	<=AW -0.08		28	39.9	<=AW -0.02	
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	<=AW -0.01		<0.5	0.35	<=AW -0.01		0.69	0.69	<=AW 0.00	
nikkel	mg/kg	14	28	<=AW -0.11		8.2	20.1	<=AW -0.23		19	39.6	IN	0.07
zink	mg/kg	73	135	<=AW -0.01		<20	29.7	<=AW -0.19		68	127	<=AW -0.02	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN													
naftaleen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-		0.02	0.02	-	
fenantreen	mg/kg	0.05	0.05	-		<0.01	0.007	-		0.12	0.12	-	
antraceen	mg/kg	<0.01	0.007	-		<0.01	0.007	-		0.01	0.01	-	
fluoranteen	mg/kg	0.06	0.06	-		<0.01	0.007	-		0.11	0.11	-	
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.03	0.03	-		<0.01	0.007	-		0.06	0.06	-	
chryseen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-		0.07	0.07	-	
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-		0.04	0.04	-	
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.03	0.03	-		<0.01	0.007	-		0.06	0.06	-	
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.03	0.03	-		<0.01	0.007	-		0.05	0.05	-	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-		0.04	0.04	-	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.274	0.274	<=AW -0.03		0.07	0.07	<=AW -0.04		0.58	0.58	<=AW -0.02	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)													
PCB 28	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 52	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 101	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 118	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 138	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 153	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
PCB 180	ug/kg	<1	3.5	-		<1	3.5	-		<1	2.41	-	
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	24.5	<=AW	-	4.9	24.5	<=AW	-	4.9	16.9	<=AW	-
MINERALE OLIE													
fractie C10-C12	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-	<5	12.1	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	17.5	--	-	<5	17.5	--	-	9	31	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	12	60	--	-	<5	17.5	--	-	6	20.7	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	10	50	--	-	<5	17.5	--	-	<5	12.1	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	20	100	<=AW -0.02		<20	70	<=AW -0.02		<20	48.3	<=AW -0.03	

Monstercode	Monsteromschrijving
13502124-001	BG1 001 (0-50) 002 (0-50) 004 (15-50)
13502124-002	BG2 003 (0-30) 007 (0-15)
13502124-003	BG3 005 (0-50) 006 (0-50) 007 (15-50)

Toetsing volgens BoToVa, module T.1-Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem
(Toetsversie 3.0.0, toetskader BBK, SIKB versie 13.3.0, toetsingsdatum: 22-07-2021 - 11:31)

Projectcode	MA210532	MA210532
Projectnaam	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht	Verkennd bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht
Monsteromschrijving	OG1 002 (50-100) 00	OG2 001 (50-100) 00
Monstersoort	Grond (AS3000)	Grond (AS3000)
Monster conclusie	Klasse wonen	Altijd toepasbaar

Analyse	Eenheid	SR	BT	BC	BI	SR	BT	BC	BI
monster voorbehandeling		Ja		-		Ja		-	
droge stof	%	91.8	91.8			92.6	92.6		
gewicht artefacten	g	<1				<1			
aard van de artefacten	-	Geen				Geen			
organische stof (gloeiverlies)	%	2.2	2.2			2.6	2.6		
KORRELGROOTTEVERDELING									
lutum (bodem)	% vd DS5.8		5.8			3.8	3.8		
METALEN									
barium ⁺	mg/kg	53	139	--		77	244	--	
cadmium	mg/kg	0.23	0.371	<=AW	-0.02	0.31	0.506	<=AW	-0.01
kobalt	mg/kg	7.0	17.4	WO	0.01	6.2	18.2	WO	0.02
koper	mg/kg	19	34.5	<=AW	-0.04	9.2	17.6	<=AW	-0.15
kwik ^o	mg/kg	0.13	0.176	WO	0.00	0.06	0.0834	<=AW	0.00
lood	mg/kg	39	57.2	WO	0.01	18	27.1	<=AW	-0.05
molybdeen	mg/kg	<0.5	0.35	<=AW	-0.01	<0.5	0.35	<=AW	-0.01
nikkel	mg/kg	15	33.2	<=AW	-0.03	14	35.5	WO	0.01
zink	mg/kg	68	135	<=AW	-0.01	54	116	<=AW	-0.04
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN									
naftaleen	mg/kg	0.02	0.02	-		<0.01	0.007	-	
fenantreen	mg/kg	0.12	0.12	-		0.02	0.02	-	
antraceen	mg/kg	0.02	0.02	-		0.02	0.02	-	
fluoranteen	mg/kg	0.07	0.07	-		0.04	0.04	-	
benzo(a)antraceen	mg/kg	0.05	0.05	-		0.02	0.02	-	
chryseen	mg/kg	0.08	0.08	-		0.02	0.02	-	
benzo(k)fluoranteen	mg/kg	0.03	0.03	-		0.01	0.01	-	
benzo(a)pyreen	mg/kg	0.04	0.04	-		0.02	0.02	-	
benzo(ghi)peryleen	mg/kg	0.04	0.04	-		0.02	0.02	-	
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kg	0.03	0.03	-		0.01	0.01	-	
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	0.5	0.5	<=AW	-0.03	0.187	0.187	<=AW	-0.03
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)									
PCB 28	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 52	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 101	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 118	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 138	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 153	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
PCB 180	ug/kg	<1	3.18	-		<1	2.69	-	
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	4.9	22.3	<=AW	-	4.9	18.8	<=AW	-
MINERALE OLIE									
fractie C10-C12	mg/kg	<5	15.9	--	-	<5	13.5	--	-
fractie C12-C22	mg/kg	<5	15.9	--	-	<5	13.5	--	-
fractie C22-C30	mg/kg	10	45.5	--	-	<5	13.5	--	-
fractie C30-C40	mg/kg	8	36.4	--	-	<5	13.5	--	-
totaal olie C10 - C40	mg/kg	<20	63.6	<=AW	-0.03	<20	53.8	<=AW	-0.03

Monstercode	Monsteromschrijving
13502124-004	OG1 002 (50-100) 002 (100-120) 007 (50-100) 007 (100-130)
13502124-005	OG2 001 (50-100) 003 (30-70)

Verklaring kolommen

SR	Resultaat op het analyserapport
BT	Berekend toetsresultaat (omgerekend naar standaard bodem). Bij organische stof en lutum staan de voor de toetsing gebruikte waarden.
BC	Toetsoordeel
BI	SGS berekende BodemIndex waarde: $= (BT - (S \text{ of } AW)) / (I - (S \text{ of } AW))$

Verklaring toetsingsoordelen

-	Geen toetsoordeel mogelijk
--	Heeft geen normwaarde, zorgplicht van toepassing
---	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing
#	Verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
+	De normen voor barium zijn ingetrokken. Indien er sprake is van verhoogde bariumgehalten ten opzichte van de natuurlijke achtergrond als gevolg van een antropogene bron, kan dit gehalte door het bevoegd gezag worden beoordeeld op basis van de voormalige interventiewaarde voor barium van 625 mg/kg d.s (waterbodem) en de interventiewaarde voor landbodem van 920 mg/kg (landbodem).
°	Er staan twee interventie waardes beschreven voor kwik in grond in de circulaire bodemsanering (per 1 juli 2013); 4 mg/kg d.s. voor organisch kwik en 36 mg/kg d.s. voor anorganisch kwik. Het analyse resultaat is het gehalte aan kwik. Er kan daarin geen verder onderscheid worden gemaakt tussen de twee soorten. Voor deze toetsing wordt de eis van 36 mg/kg d.s. gehanteerd.
<=AW	Kleiner dan of gelijk aan de achtergrondwaarde
WO	Wonen
IN	Industrie
,zp	Interventiewaarde ontbreekt, zorgplicht van toepassing.
>I	Groter dan interventiewaarde
>(ind)I	INEV (Indicatieve interventiewaarde) wordt overschreden
somIW>1	Interventiewaarde wordt overschreden door som fractie interventiewaarde > 1 (interventie factor)
^	Enkele parameters ontbreken in de som
NT>I	Niet toepasbaar > interventiewaarde
NT	Niet toepasbaar
BT/BC	gemiddelde op basis van standaard bodemtype (humus 10% en lutum 25%)
gem	

Kleur informatie

Rood	overschrijding klasse B / Interventiewaarde, nooit toepasbaar
Oranje	>= Tussenwaarde (BI ligt tussen 0.5 en 1) of groter dan de B waarde (component niveau) Klasse wonen of klasse industrie (monster niveau)
Blauw	>= Achtergrond waarde, industrie of wonen op component niveau

Normenblad**Toetskeuze: T.1: Beoordeling kwaliteit van grond en bagger bij toepassing op of in de bodem**

Analyse	Eenheid	AW	Wo	Ind	I
METALEN					
cadmium	mg/kg	0.6	1.2	4.3	13
kobalt	mg/kg	15	35	190	190
koper	mg/kg	40	54	190	190
kwik ^c	mg/kg	0.15	0.83	4.8	36
lood	mg/kg	50	210	530	530
molybdeen	mg/kg	1.5	88	190	190
nikkel	mg/kg	35	39	100	100
zink	mg/kg	140	200	720	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kg	1.5	6.8	40	40
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7) (0.7 factor)	ug/kg	20	40	500	1000
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	mg/kg	190	190	500	5000

* Indicatief niveau voor ernstige verontreiniging

Legenda normenblad

AW = Achtergrondwaarden

WO = Maximale waarden bodemfunctieklasse wonen

IND = Maximale waarden bodemfunctieklasse industrie

I = Interventiewaarden

Normen en definities <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/downloads>

Bijlage 7 Overzicht bronnen vooronderzoek

Bronvermelding

Voor de uitvoering van een vooronderzoek kunnen verschillende aanleidingen van toepassing zijn:

- A. Opstellen hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek;
- B. Opstellen hypothese over de aanwezigheid van potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bij nulsituatie- en eindsituatie-onderzoek;
- C. Opstellen hypothese over de bodemkwaliteitsklasse van ontvangende bodem voorafgaande aan het toepassen van grond of baggerspecie;
- D. Opstellen hypothese over de milieuhygiënische kwaliteit ten behoeve van partijkeuring;
- E. Opstellen of actualiseren bodemkwaliteitskaart;
- F. Toetsing gebruik bodemkwaliteitskaarten bij te ontgraven grond en het toepassen van grond;
- G. Opstellen hypothese over de bodemkwaliteit bij tijdelijke uitplaatsing en bij overig projectmatig grondverzet ten behoeve van het inschatten van arbeidshygiënische risico's.

De verplichte te onderzoeken aspecten zijn per aanleiding omschreven in onderstaande tabel.

Tabel: onderzoeksaspecten milieuhygiënisch vooronderzoek

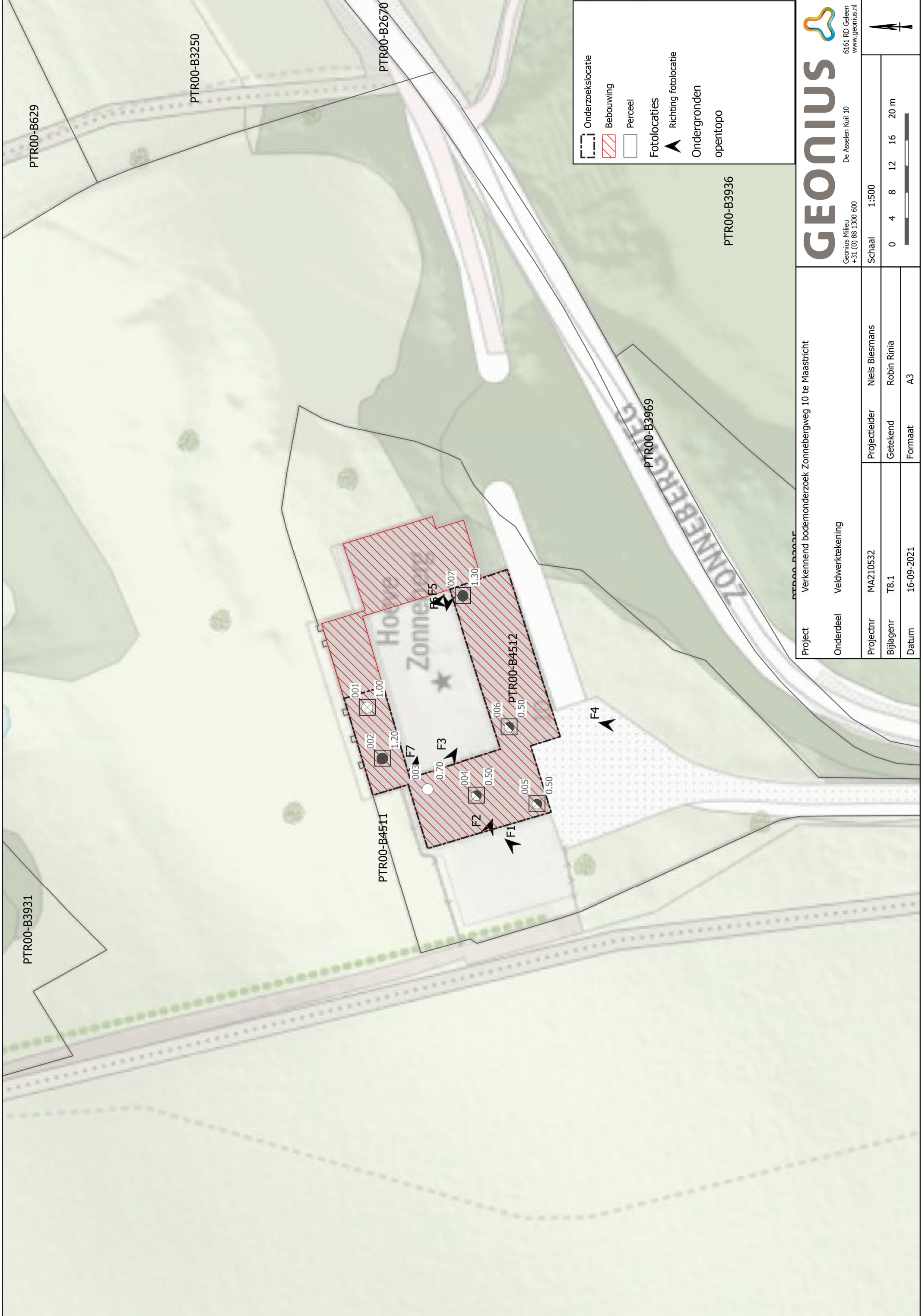
Onderzoeksaspecten		Aanleidingen tot vooronderzoek						
		A	B	C	D	E	F	G
1. Locatiegegevens	Eigendomssituatie	O	O					
	Hoogteligging					<input checked="" type="checkbox"/>		
2. Bodemopbouw en geohydrologie	Bodemopbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Antropogene lagen in de bodem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Geohydrologie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					
3. Verwachting t.a.v. de bodemkwaliteit	Geval van ernstige bodemverontreiniging?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kwaliteit o.b.v. Bkk	<input checked="" type="checkbox"/>	O	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Kwaliteit o.b.v. uitgevoerde bodemonderzoeken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
4. Gebruik en beïnvloeding van de locatie, verdachte situatie, activiteiten, ongewoon voorval	Voormalig	<input checked="" type="checkbox"/>	O	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
	Huidig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Toekomst		<input checked="" type="checkbox"/>			O		
	Asbestverdacht?	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. Terreinverkenning								
<input checked="" type="checkbox"/>	Verplicht onderzoeksaspect. Indien dit onderzoeksaspect niet van toepassing is, behoort dit in het rapport te worden vermeld en gemotiveerd							
O	Optioneel							

Afhankelijk van de aanleiding zijn ten behoeve van het vooronderzoek diverse bronnen geraadpleegd.

Tabel: geraadpleegde bronnen voor aanleiding A "Opstellen hypothese over de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van uit te voeren bodemonderzoek"

Informatie	Geraadpleegd?	Bron	Opmerkingen
<u>Onderzoeksvraag: wat is de afbakening van het onderzoeksgebied?</u>			
Eigendomssituatie	Ja	Kadaster	-
Hoogteligging	Ja	Dinoloket	-
Oppervlakte en afbakening onderzoeksgebied	Ja	Opdrachtgever	De heer Martens
<u>Onderzoeksvraag: wat is de bodemopbouw en geohydrologie en is sprake van verschillende fysische kwaliteiten/bodemvreemde lagen?</u>			
Bodemtype	Ja	Dinoloket	-
Antropogene lagen in de bodem (dempingen/ophogingen)	Ja	Dinoloket	-
Geohydrologie (grondwaterstand/drainage/bemaling/onttrekking/infiltratie)	Ja	Dinoloket	-
<u>Onderzoeksvraag: vermoeden van (een geval van ernstige) bodemverontreiniging?</u>			
Geval van ernstige bodemverontreiniging?	Ja	Bevoegd gezag Wbb	Gemeente Maastricht
<u>Onderzoeksvraag: is sprake van beïnvloeding vanuit omgeving op de kwaliteit bodem of grondwater?</u>			
Bodem- en grondwaterkwaliteit nabij de locatie	Ja	Bevoegd gezag Wbb	Gemeente Maastricht
<u>Onderzoeksvraag: wat is de te verwachten bodemkwaliteit?</u>			
Kwaliteitsklasse (o.b.v. gemeentelijke nota bodembeheer/Bkk/uitgevoerde bodemonderzoeken)	Ja	Gemeente Maastricht	Bodemrapportage / M. Edwards
<u>Onderzoeksvraag: is sprake van potentiële bronnen van bodemverontreiniging en is sprake van verdachte parameters?</u>			
Hinderwet-, Wm- of Wabo-vergunningen	Ja	Gemeente Maastricht	Bodemrapportage / M. Edwards
Archief BOOT	Ja	Gemeente Maastricht	Bodemrapportage / M. Edwards
Aanvullende eisen standaard stoffenpakket	Ja	Gemeente Maastricht	Bodemrapportage / M. Edwards
Voormalig/huidig gebruik	Ja	www.topotijdreis.nl	-
Terreininspectie (b.v. bebouwing/infrastructuur/verharding/dammen/brandplekken)	Ja	Geonius	P. Engbers / N. Biesmans / S.H.M. Ortman
<u>Onderzoeksvraag: is de bodem asbestverdacht?</u>			
Hinderwet-, Wm- of Wabo vergunningen	Ja	Gemeente Maastricht	Bodemrapportage / M. Edwards
Historisch/Huidig gebruik (ophogingen, dempingen)	Ja	www.topotijdreis.nl	-
Terreininspectie (b.v. aanwezigheid bebouwing/ beschoeiingen/ glastuinbouw/dammen/halfverhardingen/ funderingslagen/opslagdepots)	Ja	Geonius	P. Engbers / N. Biesmans / S.H.M. Ortman

Bijlage 8 Situatietekening



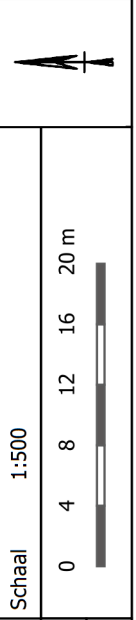
Onderzoeklocatie

 Bebouwing





 Perceel
 Fotolocaties




 Richting fotolocatie
 Ondergronden
 opentopo

 Geonius Milieu +31 (0) 88 1300 600 De Asselen Kuil 10 6161 RD Geleen www.geonius.nl		Project Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht
Onderdeel Veldwerktekening		Projectleider Niels Biesmans
Projectnr MA210532	Getekend Robin Rinia	Schaal 1:500
Bijlagen T8.1	Datum 16-09-2021	Formaat A3





 Onderzoeklocatie
 Bebouwing
 Perceel
Fotolocaties
 Richting fotolocatie
Ondergronden
 opentopo

 GEONIUS Geonius Milieu +31 (0) 88 1300 600 6161 RD Geleen De Asselen Kuil 10 www.geonius.nl		 	
Project	Verkennend bodemonderzoek Zonnebergweg 10 te Maastricht	Schaal	1:200
Onderdeel	Veldwerktekening	Projectleider	Niels Biesmans
Projectnr	MA210532	Getekend	Robin Rinia
Bijlagenr	T8.2	Datum	16-09-2021
Formaat	A3		

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.

-  Wegen
-  Geotechniek
-  Milieu
-  Geodesie
-  Water
-  Ruimtelijke ontwikkeling
-  Landschap
-  Archeologie
-  Ecologie



Ecologische quickscan Wet natuurbescherming

Hoeve Zonneberg, Maastricht

November 2021

Klement
RENTMEESTERS 

Klement Rentmeesters.
**Liefde voor monumenten
en landgoederen.**





Ecologische quickscan Wet natuurbescherming

Hoeve Zonneberg, Maastricht

November 2021

Opdrachtgever
De Heer H. Martens
Zonnebergweg 10
6212 NE Maastricht
T. 06-41901163

Opgesteld door
Femke Pakbier

Gecontroleerd door
Vincent Voorn

Datum
16 november 2021

Klement
RENTMEESTERS 

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen

Nieuwe Waalreseweg 189
5552 EJ Valkenswaard

043 - 32 33 511
info@klement2.com
www.klement2.com

Voorwoord

Bij een ruimtelijke ingreep is het volgens de Wet natuurbescherming verplicht om vooraf te toetsen of er negatieve effecten kunnen optreden op beschermde natuurgebieden en beschermde planten- en diersoorten. Dit gebeurt door middel van een ecologische quickscan. Wanneer negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten, is soortgericht onderzoek verplicht. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek, kan een ontheffing aangevraagd worden, waarbij een mitigatie- en compensatieplan voor opgesteld dient te worden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Wettelijke kaders.....	1
Bescherming van soorten.....	1
Bescherming van gebieden	2
Bescherming van houtopstanden	2
1.3 Onderzoeksmethode.....	2
1.4 Leeswijzer.....	2
2. Plangebied en ingreep	3
2.1 Ligging en beschrijving plangebied	3
2.2 Beoogde ingreep.....	4
3. Resultaten	5
3.1 Beschermd gebied	5
3.2 Bescherming houtopstanden.....	6
3.3 Vogels	6
3.4 Planten	7
3.5 Vleermuizen	7
3.6 Knaagdieren.....	7
3.7 Muizen	7
3.8 Marterachtigen.....	7
3.9 Overige zoogdieren	8
3.10 Reptielen	8
3.11 Amfibieën.....	8
3.12 Vissen	8
3.13 Vlinders en libellen	9
3.14 Overige ongewervelden.....	9
3.15 Samenvatting resultaten.....	9
4. Effectbeoordeling en toetsing	10
4.1 Beschermd gebied	10
4.2 Beschermd houtopstanden.....	11
4.3 Beschermd soorten	11
4.4 Samenvatting effectbeoordeling en toetsing.....	12

5. Conclusie en aanbevelingen	13
5.1 Beschermde gebieden	13
5.2 Beschermde houtopstanden.....	13
5.3 Beschermde soorten	13
5.4 Samenvatting.....	14
6. Bronnenlijst.....	15
6.1 Websites.....	15
6.2 Literatuur	15
Bijlage 1 Foto overzicht	
Bijlage 2 Wet- en regelgeving	
Bijlage 3 Lijst van vogels met jaarrond beschermde nesten	
Bijlage 4 Lijst van vrijgestelde soorten	

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van de quickscan beschreven en worden de wettelijke kaders kort benoemd. Vervolgens wordt de onderzoeksmethode toegelicht. Als laatste wordt de leeswijzer beschreven.

1.1 Aanleiding

Opdrachtgever is eigenaar van Hoeve Zonneberg op het adres Zonnebergweg 10 te Maastricht. Opdrachtgever is voornemens om de bijgebouwen van de hoeve op termijn te inpandig te verbouwen. Voor de functiewijziging van de gebouwen loopt een bestemmingsplanprocedure bij de gemeente Maastricht. In het kader hiervan is de ecologische quickscan uitgevoerd.

In dit rapport wordt een inschatting gegeven van het effect van de ingreep op beschermde soorten en beschermde gebieden. Wanneer effecten op beschermde soorten en beschermde gebieden niet kunnen worden uitgesloten, is er aanvullend onderzoek nodig. Op deze manier wordt een mogelijke overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

1.2 Wettelijke kaders

De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2017 van kracht en bevat Europese en nationale natuurbeschermingsregels voor beschermde soorten, beschermde gebieden en bescherming van houtopstanden. Bij een ruimtelijke ingreep is het verplicht om voorafgaand aan de ingreep onderzoek te doen naar de effecten op beschermde soorten en beschermde gebieden (Natura2000 en Natuurnetwerk Nederland). De Wnb zal op termijn overgaan in de nieuwe Omgevingswet.

Bescherming van soorten

Voor de verschillende beschermingsregimes van soorten van de Wet natuurbescherming gelden een aantal verbodsartikelen en vrijstellingsmogelijkheden. De beschermingsregimes zijn:

- Beschermingsregime Vogelrichtlijn: Europees beschermde vogels;
- Beschermingsregime Habitatrichtlijn: Europees beschermde flora en fauna behalve vogels;
- Beschermingsregime Andere soorten: Nationaal beschermde soorten.

De verbodsbepalingen betekenen globaal dat het is verboden om:

- te doden;
- te vangen, plukken en uitsteken;
- opzettelijk te verstoren;
- vernielen of beschadigen van nestplaatsen, voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of standplaatsen.

Daarnaast geldt altijd de zorgplicht (art. 1.11), wat betekent dat voor zowel beschermde als onbeschermde flora en fauna negatieve effecten moeten worden voorkomen en positieve effecten bevorderd moeten worden. De zorgplicht geldt ook voor Nationaal beschermde soorten die voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld. Per provincie kunnen verschillende soorten zijn vrijgesteld (zie bijlage 4). In bijlage 2 wordt de wet- en regelgeving uitgebreider beschreven. Van diverse soortgroepen zijn Rode Lijsten beschikbaar, deze lijsten gelden voor heel Nederland. Daarnaast hebben diverse provincies en steden een eigen lijst met soorten, die lokaal extra aandacht en prioriteit krijgen. Zowel de Nationale Rode Lijst als de regionale lijsten hebben geen juridische beschermingsstatus. Meer gedetailleerde informatie over de Wet natuurbescherming staat beschreven in bijlage 2.

Bescherming van gebieden

Natura 2000-gebieden zijn aangewezen gebieden vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Voor ieder gebied zijn doelstellingen vastgesteld voor beschermde habitats en/of soorten. Daarnaast zijn gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) planologisch beschermd en moeten mogelijke negatieve effecten getoetst worden aan de kernkwaliteiten van het NNN (vaak ook provinciaal natuurnetwerk genoemd).

Bescherming van houtopstanden

De Wet natuurbescherming geldt voor bos en andere 'houtopstanden' zoals houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen of beplantingen van bosplantsoenen. De Wet natuurbescherming is van toepassing als:

- de houtopstand buiten de 'bebouwde kom Wet natuurbescherming' ligt;
- de houtopstand groter is dan 10 are (1.000 m²) of het om bomen gaat in een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

1.3 Onderzoeksmethode

De ecologische quickscan is op de volgende manier uitgevoerd:

1. Met behulp van recente bronnen en literatuur is onderzocht welke beschermde soorten flora en fauna in de ruime omgeving van het plangebied zijn waargenomen. Hierbij zijn waarnemingen uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en gegevens uit recente verspreidingsatlassen en actuele websites gebruikt.
2. De ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000 en NNN) is opgezocht.
3. Op 3 november 2021 is het plangebied door Femke Pakbier bezocht. Daarbij zijn de in het plangebied aanwezige ruimtelijke structuren en ecotopen met behulp van verrekijker, zaklamp en fotocamera geïnventariseerd.
4. Op basis van de verspreidingsgegevens en habitateisen van beschermde soorten en de biotoopkenmerken van het plangebied is een inschatting gemaakt of beschermde soorten (potentieel) in het plangebied voorkomen en welke mogelijke functies het plangebied heeft voor beschermde soorten.
5. Op basis van de informatie die door de opdrachtgever is aangeleverd, is de ingreep in kaart gebracht en omschreven.
6. Op grond van de beschreven ingreep is bepaald:
 - a. of negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand zijn uit te sluiten of dat hiervoor nog een aanvullende toetsing noodzakelijk is;
 - b. of de bescherming van houtopstanden aan de orde is;
 - c. of er negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten en functies te verwachten zijn.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied en de ingreep beschreven. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de inventarisatie weergegeven. In hoofdstuk 4 worden de resultaten getoetst aan de Wet natuurbescherming en in hoofdstuk 5 worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven. In bijlage 1 zijn diverse foto's van het plangebied opgenomen. In bijlage 2 worden de wettelijke kaders uitgebreid beschreven. In bijlage 3 is een lijst van jaarrond beschermde nesten in Limburg opgenomen en in bijlage 4 is een lijst van vrijgestelde soorten in Limburg opgenomen.

2. Plangebied en ingreep

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en de ingreep beschreven.

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen op het adres Zonnebergweg 10 te Maastricht, ook wel bekend als Hoeve Zonneberg. Het plangebied is gelegen in de gemeente Maastricht, provincie Limburg. In onderstaand figuur wordt de begrenzing van het plangebied weergegeven. Hoeve Zonneberg ligt op de Sint Pietersberg, ten noorden van de ENCI groeve en ten westen van de wijk Sint Pieter.

De hoeve is in vrij korte tijd als carréhoeve gebouwd. De pachter van de nabijgelegen Hoeve Lichtenberg, bouwde Hoeve de Zonneberg in 1873, na een ruzie met de eigenaar. De boerderij is voor het grootste gedeelte opgebouwd uit mergelblokken uit de Sint-Pietersberg zelf. Vlak bij de boerderij is de ingang van gangenstelsel Zonneberg gelegen. Deze groeve in de berg is genoemd naar de boerderij.

Het gebouw wordt aan alle kanten omgeven door boomgaard, grasland, weiland en houtwallen. Aan de zuidkant is een ontsluiting aanwezig aan de Zonnebergweg. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Sint Pieter, sectie B, nummer 4512.



Figuur 1. Luchtfoto met ligging plangebied

Dit onderzoek ziet toe op de noord-, west- en zuidvleugel, de feitelijke bijgebouwen van de hoeve. Het woonhuis wordt buiten beschouwing gelaten. In bijlage 1 zijn diverse foto's opgenomen.

Opdrachtgever heeft enkele katten en honden die vrij over de hoeve rondstruinen.

De daken van de bijgebouwen zijn reeds vervangen en geïsoleerd. Er is geen spouwmuur aanwezig. Er zijn geen schoorstenen aanwezig. Her en der zijn restauratiewerkzaamheden uitgevoerd aan de gevels.

De noordvleugel is aan de zuidkant open. De vloer is deels verhard middels baksteenklinkers en is deels onverhard. Er zijn geen gevelopeningen aanwezig in de noordgevel. Er is geen verdieping aanwezig. Op het dak zijn zonnepanelen aangebracht. De noordvleugel wordt deels gebruikt als overdekt terras, deels als carport en deels voor opslag.

De westvleugel betreft een dwarsdeelschuur met twee tegenover elkaar liggende grote poorten in de west- en oostgevel. Voor het overige zijn er geen gevelopeningen aanwezig. Er is geen verdieping aanwezig. De vloer bestaat deels uit beton en is deels onverhard. De schuur wordt gebruikt voor opslag.

De zuidvleugel betreft de voormalige stallen. De vloer is deels verhard middels beton en deels met baksteenklinkers. De begane grond is gesloten, er zijn enkele gevelopeningen aanwezig in de vorm van ramen en deuren. Er is een verdieping aanwezig die aan de west- en zuidkant open is. De stallen worden gebruikt voor opslag.

2.2 Beoogde ingreep

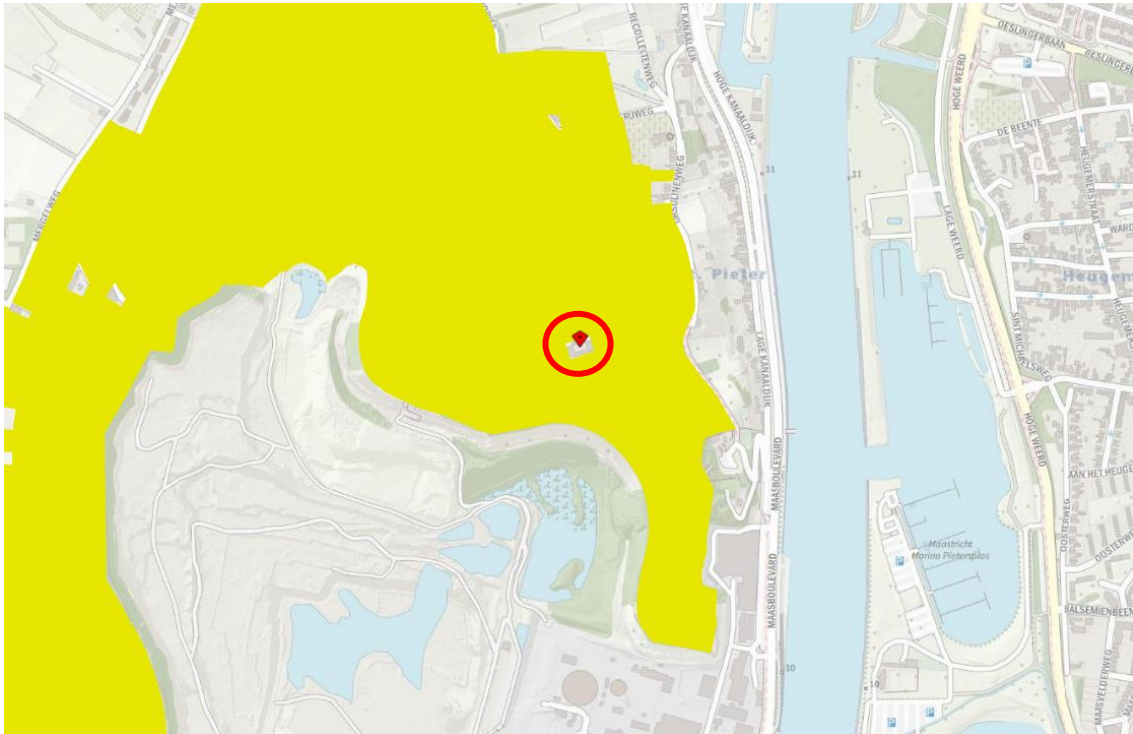
Momenteel loopt bij de gemeente Maastricht een bestemmingsplanprocedure om de bestemming van de hoeve te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' worden specifieke functieaanduidingen opgenomen voor dagrecreatie in de vorm van workshops en kleinschalige daghoreca in de bijgebouwen. Om deze functies op de locatie in te passen, zal op termijn inpartij een verbouwing nodig zijn. Hierbij gaan geen werkzaamheden plaatsvinden aan het dak. Er zal geen uitbreiding van het bouwvolume plaatsvinden.

3. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het bureauonderzoek en het terreinbezoek beschreven. Eerst worden de beschermde gebieden beschreven, daarna de houtopstanden en als laatste worden de soorten per soortgroep beschreven.

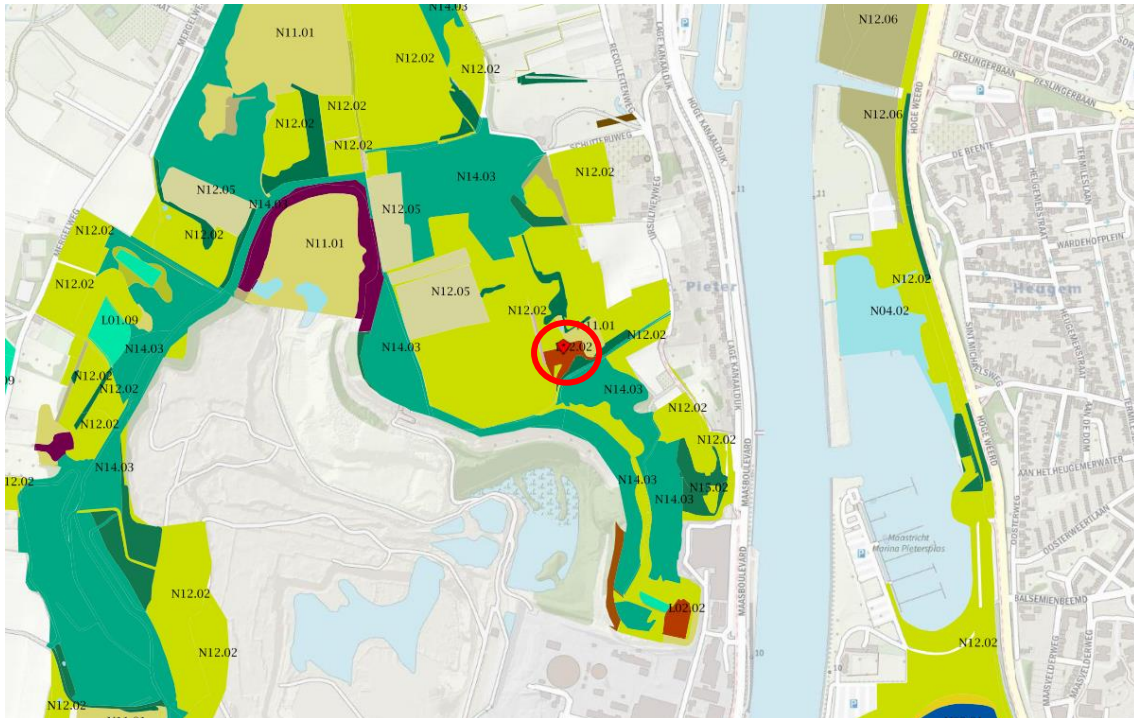
3.1 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt midden in het Natura2000 gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. De hoeve zelf is geen Natura2000 gebied. Op onderstaand kaartje is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura2000 gebieden weergegeven.



Figuur 2. Ligging plangebied ten opzichte van Natura2000 gebieden (met geel weergegeven)

Het plangebied is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de hoeve zelf ook. De beheertype van de hoeve zelf is L02.02 Historisch bouwwerk en erf. De beheertypen die eromheen gelegen zijn, zijn o.a. N12.02 kruiden- en faunarijk grasland, N11.01 droog schraalgrasland, L01.02 houtwal en houtsingel, L01.06 struweelhaag en N14.03 haagbeuken-essenbos.



Figuur 3. Ligging plangebied ten opzichte van NNN gebieden

3.2 Bescherming houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt, bescherming van houtopstanden is derhalve niet van toepassing.

3.3 Vogels

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (categorie 1-3)

Het dak van het gebouw bestaat uit pannen met daaronder dakbeschot waartussen isolatie aanwezig is. Het plangebied is gelegen in het bekende verspreidingsgebied van de huismus (*Passer domesticus*) en de gierzwaluw (*Apus apus*). Beide soorten kunnen onder de dakpannen hun nesten hebben. Eigenaar geeft aan dat tijdens de dakrenovatie vogelschroot is geplaatst. Echter de aanwezigheid van deze soorten kan niet worden uitgesloten.

Onder het dak overstek zijn geen nesten van huiszwaluwen (*Delichon urbicum*) aangetroffen. In de schuur en de stallen zijn geen nesten van boerenzwaluwen (*Hirundo rustica*) aangetroffen. De eigenaar geeft aan dat hij nooit zwaluwen op de hoeve heeft gezien. Door het ontbreken van nesten kan de aanwezigheid van deze soorten worden uitgesloten.

Er zijn geen nesten, braakballen, uitwerpselen of andere sporen aangetroffen van steenuil (*Athene vidalii*), kerkuil (*Tyto alba*), torenvalk (*Falco tinnunculus*), slechtvalk (*Falco peregrinus*) en oehoe (*Bubo bubo*). Eigenaar geeft aan dat hij nooit uilen op de hoeve heeft gezien, behalve de oehoe. Deze landt wel eens op het dak. De torenvalk en slechtvalk worden ook wel eens op het dak gezien. Van de oehoe en de slechtvalk is bekend dat ze broeden in de nabijgelegen ENCI groeve. De torenvalk heeft zeer waarschijnlijk zijn nest in een van de vele nestkasten die in de omliggende wijngaarden aanwezig zijn.

Voor de overige vogelsoorten van deze categorieën, is het gebouw geen geschikt habitat.

Vogelsoorten waarvan voldoende functioneel leefgebied aanwezig moet blijven (categorie 4)

In het plangebied zijn van deze categorie geen vogels waargenomen en worden hier ook niet verwacht door het ontbreken van geschikt habitat.

Algemene vogelsoorten

In de schuur en de stal zijn uitwerpselen en veren aangetroffen van duiven. Volgens de eigenaar zijn deze ook veelvuldig aanwezig. Verder werden tijdens het terreinbezoek op het dak van de woning kauwen aangetroffen. Andere vogelsoorten die onder de dakpannen kunnen broeden zijn de witte kwikstaart, spreeuw en zwarte roodstaart.

3.4 Planten

Het plangebied betreft een gebouw met oude muren die opgetrokken zijn uit mergel en deels uit baksteen. Op deze muren zijn echter geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Overige beschermde plantensoorten kunnen worden uitgesloten door ontbreken van een geschikt habitat of omdat het plangebied buiten het verspreidingsgebied ligt.

3.5 Vleermuizen

Het dak van het gebouw bestaat uit pannen met daaronder dakbeschot en daartussen isolatie. Aan de kopgevels zijn over de gehele lengte windveren aangebracht. Er zijn geen gevelpannen en eindnokvorst aanwezig. Er zijn geen schoorstenen aanwezig. Het kan wel zijn dat diverse soorten vleermuizen zich onder de pannen van het dak bevinden. Het gaat hierbij om de volgende soorten: gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), kleine dwergvleermuis (*Pipistrellus pygmaeus*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), grijze grootoorvleermuis (*Plecotus austriacus*), laatvlieger (*Eptesicus serotinus*), ingekorven vleermuis (*Myotis emarginatus*), vale vleermuis (*Myotis myotis*), baardvleermuis (*Myotis mystacinus*), franjestaart (*Myotis nattereri*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*) en tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*).

3.6 Knaagdieren

In het plangebied worden geen beschermde knaagdieren (bever, hamster en eekhoorn) verwacht, door het ontbreken van geschikt habitat.

3.7 Muizen

In het plangebied worden geen beschermde muizen (grote bosmuis, Noordse woelmuis, hazelmuis, waterspitsmuis, veldspitsmuis en eikelmuis) verwacht door het ontbreken van geschikt habitat of omdat het plangebied buiten het verspreidingsgebied ligt.

Voor aardmuis, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, gewone bosspitsmuis, huisspitsmuis, molmuis, ondergrondse woelmuis, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis en woelrat geldt dat zij door de provincie Limburg voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

3.8 Marterachtigen

Het plangebied ligt in het bekende verspreidingsgebied van de steenmarter (*Martes foina*). In de omgeving zijn diverse waarnemingen van de steenmarter bekend. In de schuur zijn depots aanwezig met stenen c.q. zand die hier in juni j.l. gestort zijn. Opdrachtgever is voornemens om deze depots weer op te ruimen. Nabij deze depots zijn uitwerpselen aangetroffen die mogelijk van een steenmarter kunnen zijn. De depots met stenen c.q. zand zijn uitermate geschikt habitat voor de steenmarter en kunnen een mogelijke verblijfplaats zijn.

Aanwezigheid van de steenmarter in de schuur kan derhalve niet worden uitgesloten. De steenmarter is in Limburg vrijgesteld in de periode 15 augustus t/m februari. In de overige gebouwen zijn geen sporen van de steenmarter aangetroffen.

Voor het overige worden in het plangebied geen beschermde marterachtigen (otter, boommarter en das) verwacht, door het ontbreken van geschikt habitat.

Voor bunzing, hermelijn en wezel geldt dat zij door de provincie Limburg voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

3.9 Overige zoogdieren

In het plangebied worden geen beschermde roofdieren (wilde kat, lynx en wolf) verwacht door het ontbreken van geschikt habitat.

Er worden logischerwijs geen beschermde zeezoogdieren (21 soorten walvisachtigen) in het plangebied verwacht, door het ontbreken van geschikt habitat.

Voor vos, ree, haas, konijn en egel geldt dat zij door de provincie Limburg voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Voor grote hoefdieren zoals wild zwijn, damhert en edelhert ontbreekt geschikt habitat of het plangebied ligt buiten het verspreidingsgebied, waardoor deze niet in het plangebied te verwachten zijn.

3.10 Reptielen

In het plangebied worden geen beschermde reptielen (gladde slang, ringslang, adder, muurhagedis, zandhagedis, levendbarende hagedis en hazelworm) verwacht door het ontbreken van geschikt habitat of omdat het plangebied buiten het verspreidingsgebied ligt.

Het plangebied ligt in het bekende verspreidingsgebied van de muurhagedis. Echter de enige bekende populatie van de muurhagedis is aanwezig op de oude vestingwerken in de Hoge en Lage Fronten in Maastricht. Op de Sint Pietersberg zijn al heel lang geen waarnemingen meer bekend van de muurhagedis. Aanwezigheid van deze soort in het plangebied kan derhalve worden uitgesloten.

3.11 Amfibieën

In het plangebied worden geen beschermde amfibieën (knoflookpad, rugstreeppad, geelbuikvuurpad, vroedmeesterpad, boomkikker, poelkikker, heikikker, kamsalamander, vuursalamander, alpenwatersalamander en vinpootsalamander) verwacht, door het ontbreken van geschikt habitat of omdat het plangebied niet in het verspreidingsgebied ligt.

Voor kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en meerkikker geldt dat zij door de provincie Limburg voor ruimtelijke ingrepen zijn vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

3.12 Vissen

In het plangebied is geen open water aanwezig. De aanwezigheid van vissen is dan ook uitgesloten.

3.13 Vlinders en libellen

In het plangebied komen geen voedselarme wateren of vegetaties voor die geschikt zijn als leefgebied voor onder dit beschermingsregime vallende libellen en dagvlinders. De aanwezigheid van onder dit beschermingsregime vallende libellen en dagvlinders kan daarom redelijkerwijs worden uitgesloten.

3.14 Overige ongewervelden

In het plangebied worden geen overige beschermde ongewervelden (brede geelrandwaterroofkever, gestreepte waterroofkever, vermiljoenkever, platte schijfhoren, vliegend hert en Europese rivierkreeft) verwacht door het ontbreken van geschikt habitat of omdat het plangebied buiten het verspreidingsgebied ligt.

3.15 Samenvatting resultaten

Van de onderstaande resultaten wordt in hoofdstuk 4 getoetst of de ingreep negatieve effecten heeft en of deze effecten in strijd zijn met de Wet natuurbescherming.

Beschermde gebieden

Uit de resultaten blijkt, dat het plangebied zelf niet in een Natura2000 gebied gelegen is. Het plangebied wordt wel omgeven door het Natura2000 gebied Sint Pietersberg & Jekerdal. Het plangebied ligt in het Natuurnetwerk, met beheertype L02.02 Historisch bouwwerk en erf.

Beschermde soorten

Op basis van het bureauonderzoek en het terreinbezoek zijn de volgende soorten of soortgroepen in het plangebied aangetroffen of kan de aanwezigheid ervan niet worden uitgesloten. Vrijgestelde soorten zijn hierbij niet opgenomen. In onderstaande tabel zijn de soorten weergegeven.

Tabel 1: Soort(groepen) (potentieel) aanwezig (aangegeven met 'X') met functie en beschermingsregime

Soort/soortgroep	Functie	Aanwezig	Mogelijk aanwezig	Beschermingsregime
Algemene vogelsoorten	Leefgebied, nesten		X	VR
Huismus	Leefgebied, nesten		X	VR
Gierzwaluw	Leefgebied, nesten		X	VR
Vleermuizen	Verblijfplaatsen		X	HR
Steenmarter	Verblijfplaatsen		X	AS

VR = Vogelrichtlijn, HR = Habitatrictlijn, AS = Andere soorten

4. Effectbeoordeling en toetsing

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het terreinonderzoek, wordt in dit hoofdstuk beoordeeld wat de te verwachten effecten van de ingreep zijn op beschermde gebieden en soorten. Als er negatieve effecten optreden, worden deze getoetst aan de Wet natuurbescherming. Daarna wordt aangegeven of er een aangepaste werkwijze, aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming vereist is.

4.1 Beschermde gebieden

Ten aanzien van Natura2000 gebieden dient zekerheid geboden te worden omtrent het niet optreden van een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel de verstoring van soorten.

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is de Sint Pietersberg & Jekerdal. In dit gebied zijn stikstofgevoelige habitats aanwezig en derhalve staat dit gebied op de lijst van stikstofgevoelige Natura2000 gebieden.

Omdat de verbouwing in pandig gaat plaatsvinden en er geen uitbreiding gaat plaatsvinden van het bestaande bouwvolume, zijn negatieve effecten door bijvoorbeeld menselijke verstoring op het Natura2000 gebied uitgesloten. Voor het onderdeel stikstof is een apart rapport opgesteld door Lievense in 2020. Dit rapport is d.d. 22 oktober 2021 geüpdatet door WSP met kenmerk SLM018742.NOT001.NG. Uit dit rapport blijkt het volgende:

De geplande verbouwing en functiewijziging van Hoeve Zonneberg aan de Zonnebergweg 10 te Maastricht leidt tot een beperkte toename van stikstofdepositie van ten hoogste 0,06 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal. Voor de aanwezige habitattypen ter plaatse van de hexagonen, waar deze (beperkte) toename van stikstofdepositie wordt berekend als gevolg van het project, geldt dat de achtergronddepositie relevant lager is dan de kritische depositiewaarde en er geen sprake is van een naderende overbelasting door stikstofdepositie. Geconcludeerd wordt dat de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitattypen onmogelijk in gevaar kunnen komen door een dermate geringe extra stikstofdepositie rekening houdend met de ruimte die er nog is totdat de kritische depositiewaarde wordt bereikt. Er bestaat geen risico dat de kwaliteit van de aanwezige habitattypen op deze locatie significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Significante effecten op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal als gevolg van de berekende toename van stikstofdepositie door het project Hoeve Zonneberg zijn dan ook uitgesloten. Een Wnb vergunning is voor wat betreft het aspect stikstofdepositie niet noodzakelijk.

Door Arcadis is in 2016 een 'Toetsing natuur functieverandering Hoeve Zonneberg', met kenmerk C05062.000070, uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat negatieve effecten door de ingreep op het Natura2000 gebied zijn uitgesloten.

Het plangebied ligt in het Natuurnetwerk met het beheertype L02.02 Historisch bouwwerk en erf. Omdat de wezenlijke kenmerken en waarden door de in pandig verbouwing niet worden aangetast, is nadere toetsing aan het NNN niet noodzakelijk.

4.2 Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt, bescherming van houtopstanden is derhalve niet van toepassing.

4.3 Beschermde soorten

Vogels

Onder de dakpannen kunnen huismussen, gierzwaluwen en diverse algemene vogelsoorten hun nesten hebben. Nesten van huismussen en gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd (categorie 2, zeer plaatstrouwe broedvogel of afhankelijk van bebouwing). Nesten van algemene vogelsoorten zijn niet jaarrond beschermd. Alle in het wild levende vogels in Nederland zijn beschermd volgens het beschermingsregime Vogelrichtlijn.

Het is verboden om vogels te vangen en te doden en om voornoemde nesten of rustplaatsen, te verstoren, te vernielen of te verwijderen. Voornoemde is een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2 van de Wet Natuurbescherming. Het verstoren van broedende vogels is te allen tijde verboden, ook voor nesten van vogels die niet jaarrond beschermd zijn. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli. Echter hierop zijn altijd uitzonderingen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels.

Er gaan echter geen werkzaamheden aan het dak plaatsvinden. Het dak is reeds gerestaureerd en geïsoleerd. De inplandige verbouwing zal niet tot een negatief effect op de (mogelijk) aanwezige vogels en nesten leiden. Derhalve is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Vleermuizen

Uit de resultaten blijkt, dat enkele soorten vleermuizen in het plangebied kunnen voorkomen. Diverse soorten gebouw bewonende vleermuizen kunnen hun verblijfplaats onder de dakpannen hebben. Vleermuizen zijn beschermd onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn. Het is verboden om vleermuizen te vangen en te doden en om hun verblijfplaatsen te verstoren, te vernielen of te verwijderen. Voornoemde is een overtreding van artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 van de Wet Natuurbescherming.

Er gaan echter geen werkzaamheden aan het dak plaatsvinden. Het dak is reeds gerestaureerd en geïsoleerd. Derhalve is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Steenmarter

De steenmarter is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In de schuur kan de steenmarter mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats hebben.

Bij een inplandige verbouwing in de schuur kan de steenmarter en zijn verblijfplaats verstoord, vernield of verwijderd worden. Dit is een overtreding van artikel 3.10, lid 1 en 2 van de Wet Natuurbescherming. De steenmarter is in Limburg vrijgesteld in de periode 15 augustus t/m februari. Wanneer de schuur in deze periode opgeruimd wordt, worden mogelijke verblijfplaatsen verwijderd en wordt de schuur onaantrekkelijk voor de steenmarter om zich te vestigen. De inplandige verbouwing kan dan buiten de vrijgestelde periode plaatsvinden. Op die manier zijn er geen negatieve effecten op de steenmarter en wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden.

4.4 Samenvatting effectbeoordeling en toetsing

Uit de effectbeoordeling volgt voor welke soorten/soortgroepen de ingreep wel of geen negatieve effecten heeft op beschermde soorten. In onderstaande tabel is aangegeven of er negatieve effecten zijn (rood), geen effecten zijn (groen) en of de effecten en daarmee de overtredingen zijn te voorkomen door middel van aangepaste werkwijze (met Ja aangegeven).

Tabel 2: Samenvatting effectbeoordeling en overtreding van Wet natuurbescherming (Wnb)

Soort/soortgroep	Functie	Aanwezig	Mogelijk aanwezig	Overtreding	Aangepaste werkwijze
Algemene vogelsoorten	Leefgebied, nesten		X	VR	
Huismus	Leefgebied, nesten		X	VR	
Gierzwaluw	Leefgebied, nesten		X	VR	
Vleermuizen	Verblijfplaatsen		X	HR	
Steenmarter	Verblijfplaatsen		X	AS	

VR = Vogelrichtlijn, HR = Habitatrichtlijn, AS = Andere soorten

5. Conclusie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

5.1 Beschermde gebieden

De ingreep leidt niet tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura2000 gebieden.

Het plangebied ligt in het Natuurnetwerk met het beheertype L02.02 Historisch bouwwerk en erf. Omdat de wezenlijke kenmerken en waarden door de inpandige verbouwing niet worden aangetast, is nadere toetsing aan het NNN niet noodzakelijk.

5.2 Beschermde houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen bomen gekapt, bescherming van houtopstanden is derhalve niet van toepassing. Artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming is derhalve niet van toepassing.

5.3 Beschermde soorten

Vogels

Alle in het wild levende vogels in Nederland zijn beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn. In het plangebied zijn huismussen, gierzwaluwen en algemene vogelsoorten te verwachten. Nesten van huismussen en gierzwaluwen zijn jaarrond beschermd (categorie 2, zeer plaatstrouwe broedvogel of afhankelijk van bebouwing). De nesten van algemene vogelsoorten zijn niet jaarrond beschermd. De nesten kunnen aanwezig zijn onder de dakpannen. Er gaan echter geen werkzaamheden plaatsvinden aan het dak. Door de inpandige verbouwing is er geen negatief effect op de (mogelijk) aanwezige vogels en nesten en is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende soorten vleermuizen zijn beschermd volgens het beschermingsregime Habitatrichtlijn. In het plangebied hebben diverse soorten vleermuizen mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats. Vleermuizen kunnen hun verblijfplaatsen hebben onder de dakpannen. Er gaan echter geen werkzaamheden plaatsvinden aan het dak. Door de inpandige verbouwing is er geen negatief effect op de (mogelijk) aanwezige vleermuizen en hun verblijfplaatsen en is een overtreding van de Wet natuurbescherming niet aan de orde.

Steenmarter

De steenmarter is beschermd volgens het beschermingsregime Andere soorten. In de schuur kan de steenmarter mogelijk zijn vaste rust- en/of verblijfplaats hebben.

Bij een verbouwing kan de steenmarter en zijn verblijfplaats verstoord, vernield of verwijderd worden. Dit is een overtreding van artikel 3.10, lid 1 en 2 van de Wet Natuurbescherming. De steenmarter is in Limburg vrijgesteld in de periode 15 augustus t/m februari. Wanneer de schuur in deze periode opgeruimd wordt, zijn er geen negatieve effecten op de steenmarter en wordt de Wet natuurbescherming niet overtreden. De verbouwing kan daarna buiten de vrijgestelde periode uitgevoerd worden.

5.4 Samenvatting

Wanneer de schuur opgeruimd wordt in de periode 15 augustus t/m februari, worden negatieve effecten op de steenmarter voorkomen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming is dan niet aan de orde.

6. Bronnenlijst

6.1 Websites

- www.eis-nederland.nl
- www.minez.nederlandse-soorten.nl/zoeken-naar-soort
- www.ndff-ecogrid.nl
- www.ravon.nl
- www.soortenbank.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.verspreidingsatlas.nl
- www.vlinderstichting.nl
- www.vogelbescherming.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

6.2 Literatuur

- Broekhuizen S., Spoelstra K., Thissen J.B.M., Canters K.J. en Buys J.C. (redactie) 2016. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren. – Natuur van Nederland 12*. Naturalis Biodiversity Center & EIS Kenniscentrum Insecten en andere ongewervelden, Leiden.
- Creemers C.M. en Van Delft J.C.W., 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- Dietz C., Von Helversen O. en Nill D., 2011. *Vleermuizen. Alle soorten van Europa en Noordwest-Afrika*. Tirion Natuur.
- Floron, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- BIJ12, 2017. Kennisdocumenten diverse beschermde soorten, versie 1.0, 1 juli 2017, BIJ12, Utrecht

Bijlagen

- 1. Foto overzicht**
- 2. Wet- en regelgeving**
- 3. Lijst van vogels met jaarrond beschermde nesten**
- 4. Lijst van vrijgestelde soorten**

Bijlage 1 Foto overzicht



Foto 1. Westvleugel schuur



Foto 2. Westvleugel schuur



Foto 3. Westvleugel schuur



Foto 4. Noordvleugel



Foto 5. Noordvleugel



Foto 6. Noordvleugel



Foto 7. Zuidvleugel



Foto 8. Verdieping boven voormalige stallen zuidvleugel



Foto 9. Voormalige stallen zuidvleugel



Foto 10. Voormalige stallen zuidvleugel



Foto 11. Voormalige stallen zuidvleugel



Foto 12. Voormalige stallen zuidvleugel

Bijlage 2 Wet- en regelgeving

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, aangevuld met nationale bepalingen. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Vanaf 2022 wordt deze wet opgenomen in de nieuwe Omgevingswet.

De Wet natuurbescherming kent drie pijlers, namelijk:

- bescherming van Natura 2000-gebieden;
- bescherming van soorten;
- bescherming van houtopstanden.

Daarnaast is er een belangrijke plaats ingeruimd voor de zorgplicht (artikel 1.11). Vanuit deze zorgplicht moeten handelingen achterwege blijven waarvan men kan vermoeden zij nadelige gevolgen kunnen hebben voor gebieden of soorten (niet alleen de beschermde). Hieronder volgt een eenvoudige weergave van de essentie van de Wet natuurbescherming, voor zover deze betrekking heeft op ruimtelijke ontwikkelingen en festiviteiten. Verbodsartikelen worden voor de leesbaarheid vereenvoudigd weergegeven.

Bescherming Natura 2000-gebieden

Vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn hebben de lidstaten de verplichting om speciale beschermingszones aan te wijzen. Deze speciale beschermingszones heten Natura 2000-gebieden.

Elk Natura 2000-gebied heeft instandhoudingsdoelstellingen ten aanzien van:

- leefgebieden voor vogelsoorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Vogelrichtlijn, en/of
- natuurlijke habitats en de habitats van soorten, voor zover nodig voor de uitvoering van de Habitatrichtlijn.

Verboden (volgens artikel 2.7, lid 2) is elke activiteit (in de wet: project of handeling) zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of,
- een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

De activiteit kan alleen doorgang vinden als Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de activiteit plaatsvindt een vergunning verlenen. Voor diverse werkzaamheden in nationaal belang (zoals werkzaamheden rond de hoofdspoorwegen) is de minister van Economische Zaken bevoegd gezag.

Bescherming van soorten

De Wet natuurbescherming kent drie beschermingsregimes:

- beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn,
- beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn,
- beschermingsregime andere soorten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn

Onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn vallen alle van nature in Nederland in het wild levende vogels.

Op basis van artikel 3.1 is het verboden om:

1. opzettelijk vogels te doden of te vangen;
2. opzettelijk vogelnesten, -rustplaatsen en -eieren te vernielen of te beschadigen of vogelnesten weg te nemen;
3. eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben;
4. opzettelijk vogels te storen.

Het verbod om vogels opzettelijk te storen geldt niet wanneer dit niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende soort. Bij werkzaamheden in het broedseizoen kan het verlaten van nesten als gevolg van verstoring leiden tot het indirect doden van dieren of het aantasten van de functionaliteit van nesten en dus tot een overtreding van artikel 3.1, lid 1 en 2. De vogelsoorten die jaar op jaar gebruik maken van hetzelfde nest zijn verdeeld over vier categorieën waarvan de nesten een jaarronde bescherming genieten. Ook is er een vijfde categorie van vogels waarvan een inventarisatie van de nesten gewenst kan zijn.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn

Onder het beschermingsregime Habitatrichtlijn vallen alle dieren uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel a,
- het Verdrag van Bern, bijlage II,
- het Verdrag van Bonn, bijlage I,

en alle planten uit:

- de Habitatrichtlijn, bijlage IV, onderdeel b,
- het Verdrag van Bern, bijlage I.

Volgens artikel 3.5 is het verboden om, voor zover het soorten betreft uit bovenstaande bijlagen:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. opzettelijk dieren te verstoren;
3. opzettelijk eieren van dieren te vernielen of te rapen;
4. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
5. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

In de genoemde bijlagen van de verdragen van Bern en Bonn staan ook diverse vogelsoorten genoemd. Dit betekent dat voor deze soorten het (ver)storen ook verboden is wanneer dit geen effect heeft op de instandhouding van de betreffende soort.

Beschermingsregime andere soorten

Onder het 'beschermingsregime andere soorten' vallen een aantal soorten waarvoor er geen Europese verplichting ligt tot bescherming. Nederland geeft zo uitvoering aan de algemene verplichting van het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantensoorten te beschermen.

Volgens artikel 3.10 is het verboden om, voor zover het soorten uit deze lijst betreft:

1. opzettelijk dieren te doden of te vangen;
2. voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen;
3. opzettelijk planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied te plukken, te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Onder dit beschermingsregime vallen ook een groot aantal zeer algemene zoogdieren en amfibieën. Een groot deel van deze algemene soorten zijn door de provincies en het ministerie van EZ voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld van de Wet natuurbescherming.

Ontheffing en vrijstellingen

Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken of Gedeputeerde Staten en geven een initiatiefnemer de mogelijkheid om onder voorwaarden de wet te overtreden. Vrijstellingen worden gegeven door de Minister van Economische zaken of Provinciale Staten en beschrijven handelingen en situaties waarin de wet niet van toepassing is. Ontheffing voor het overtreden van de verbodsbepalingen of het verkrijgen van een vrijstelling kan alleen wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- geen negatief effect is op de staat van instandhouding van de soort;
- en er voldaan is aan de in de wet genoemde belangen (artikel 3.3, lid 4b, artikel 3.8, lid 5b en artikel 3.10, lid 2).

Voor het beschermingsregime overige soorten is het voldoende als er voldaan wordt aan een in de wet genoemd belang.

Bescherming van houtopstanden

De Wet natuurbescherming geldt voor bos en andere 'houtopstanden' zoals houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen of beplantingen van bosplantsoenen. De Wet natuurbescherming is van toepassing als:

- de houtopstand buiten de 'bebouwde kom Wet natuurbescherming' ligt;
- de houtopstand groter is dan 10 are (1.000 m²) of het om bomen gaat in een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

Volgens artikel 4.2 vallen buiten de bescherming houtopstanden:

- houtopstanden binnen door de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom houtopstanden;
- houtopstanden op erven of in tuinen en fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen bedoeld als kerstbomen en niet ouder dan twintig jaar en kweekgoed;
- uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen, beplantingen langs waterwegen en eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa en die:
 - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
 - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid bestaande uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;
 - zijn aangelegd na 1 januari 2013.

Volgens artikel 4.2 is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Dit geldt niet voor het periodiek vellen van griend- of hakhout. Binnen drie jaar moet het gevelde deel weer zijn herplant. Vrijstellingen gelden wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) bestaat uit planologisch beschermde gebieden die zijn aangewezen om ecologische verbindingen te realiseren tussen belangrijke natuurgebieden. Deze natuurgebieden en de verbindingen daartussen vormen samen een ecologisch netwerk. De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN mogen niet door een ingreep worden aangetast. Alle (mogelijke) effecten van een voorgenomen ingreep moeten daarop dan ook worden getoetst. De provincie waarbinnen het plangebied valt geeft invulling aan het NNN en is daartoe het bevoegd gezag.

Wet dieren

De Wet natuurbescherming kent geen verbod op het verwonden van dieren. Dit is namelijk al verboden in de Wet dieren. Volgens artikel 2.1 van de Wet dieren, eerste lid, is het namelijk verboden om:

- zonder redelijk doel of met overschrijding van hetgeen ter bereiking van zodanig doel toelaatbaar is, bij een dier pijn of letsel te veroorzaken dan wel de gezondheid of het welzijn van het dier te benadelen.

De Wet dieren kent een ontheffingsmogelijkheid, maar alleen als het belang van het welzijn van dieren zich er niet tegen verzet. Een ontheffing is niet nodig wanneer vaststaat dat het mogelijk verwonden van dieren een 'redelijk doel' dient, of 'noodzakelijk' is. In een ecologische quickscan wordt niet getoetst aan de Wet dieren.

Bijlage 3 Lijst van vogels met jaarrond beschermde nesten

In Limburg zijn jaarrond beschermde nesten verdeeld in vier categorieën:

- Categorie 1: Jaarrond gebruikte nesten
- Categorie 2: Zeer plaatstrouwe broedvogel of afhankelijk bebouwing
- Categorie 3: Zeer plaatstrouwe broedvogel die ieder jaar terugkeert naar specifiek nest
- Categorie 4: Vogel die jaarlijks terugkeert naar specifiek nest, maar voldoende flexibel om elders nieuw nest te bouwen. Echter dusdanig kwetsbaar dat functionaliteit van het leefgebied niet in het geding mag komen.

Vogels jaarrond beschermde nesten

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
Kerkuil	<i>Tyto alba</i>	1
Steenuil	<i>Athene vidalii</i>	1
Oehoe	<i>Bubo bubo</i>	1
Roek	<i>Corvus frugilegus</i>	1
Boerenwaluw	<i>Hirundo rustica</i>	2
Gierzwaluw	<i>Apus apus</i>	2
Huiswaluw	<i>Delichon urbicum</i>	2
Huismus	<i>Passer domesticus</i>	2
Bosuil	<i>Strix aluco</i>	2
Grote gele kwikstaart	<i>Motacilla cinerea</i>	2
Ooievaar	<i>Ciconia ciconia</i>	2
Slechtvalk	<i>Falco peregrinus</i>	2
Boomvalk	<i>Falco subbuteo</i>	3
Torenvalk	<i>Falco tinnunculus</i>	3
Ransuil	<i>Asio otus</i>	3
Havik	<i>Accipiter gentilis</i>	3
Rode wouw	<i>Milvus milvus</i>	3
Zwarte wouw	<i>Milvus migrans</i>	3
Wespendief	<i>Pernis apivorus</i>	3
Raaf	<i>Corvus corax</i>	3

Vogels waarvan voldoende functioneel leefgebied aanwezig moet blijven

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Categorie
Bijeneter	<i>Merops apiaster</i>	4
Blauwe reiger	<i>Ardea cinerea</i>	4
Buizerd	<i>Buteo buteo</i>	4
Draaihals	<i>Jynx torquilla</i>	4
Grauwe klauwier	<i>Lanius collurio</i>	4
Grutto	<i>Limosa limosa</i>	4
Ijsvogel	<i>Alcedo atthis</i>	4
Kramsvogel	<i>Turdus pilaris</i>	4
Kwartelkoning	<i>Crex crex</i>	4
Oeverzwaluw	<i>Riparia riparia</i>	4
Paapje	<i>Saxicola rubetra</i>	4
Ringmus	<i>Passer montanus</i>	4
Roerdomp	<i>Botaurus stellaris</i>	4
Sperwer	<i>Accipiter nisus</i>	4
Spotvogel	<i>Hippolais icterina</i>	4
Visdief	<i>Sterna hirundo</i>	4
Wulp	<i>Numenius arquata</i>	4
Zomertortel	<i>Streptopelia turtur</i>	4
Zwarte specht	<i>Dryocopus martius</i>	4

Bijlage 4 Lijst van vrijgestelde soorten

In Limburg zijn een aantal soorten geheel vrijgesteld of vrijgesteld in een bepaalde periode.

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Vrijstelling
Aardmuis	<i>Microtus agrestis</i>	Hele jaar
Bosmuis	<i>Apodemus sylvaticus</i>	Hele jaar
Bunzing	<i>Mustela putorius</i>	Hele jaar
Dwergmuis	<i>Micromys minutus</i>	Hele jaar
Dwergspitsmuis	<i>Sorex minutus</i>	Hele jaar
Egel	<i>Erinaceus europaeus</i>	Hele jaar
Eekhoorn	<i>Sciurus vulgaris</i>	Maart t/m april en juli t/m november
Gewone bosspitsmuis	<i>Sorex araneus</i>	Hele jaar
Haas	<i>Lepus europeus</i>	Hele jaar
Hermelijn	<i>Mustela erminea</i>	Hele jaar
Huisspitsmuis	<i>Crocidura russula</i>	Hele jaar
Konijn	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Hele jaar
Molmuis	<i>Arvicola scherman</i>	Hele jaar
Ondergrondse woelmuis	<i>Pitymys subterraneus</i>	Hele jaar
Ree	<i>Capreolus capreolus</i>	Hele jaar
Rosse woelmuis	<i>Clethrionomys glareolus</i>	Hele jaar
Steenmarter	<i>Martes foina</i>	15 augustus t/m februari
Tweekleurige bosspitsmuis	<i>Sorex coronatus</i>	Hele jaar
Veldmuis	<i>Microtus arvalis</i>	Hele jaar
Vos	<i>Vulpes vulpes</i>	Hele jaar
Wezel	<i>Mustela nivalis</i>	Hele jaar
Wild zwijn	<i>Sus scrofa</i>	Hele jaar
Woelrat	<i>Arvicola terrestris</i>	Hele jaar
Bruine kikker	<i>Rana temporaria</i>	Hele jaar
Gewone pad	<i>Bufo bufo</i>	Hele jaar
Hazelworm	<i>Anguis fragilis</i>	Juli t/m september
Kleine watersalamander	<i>Triturus vulgaris</i>	Hele jaar
Levendbarende hagedis	<i>Zootoca vivipara</i>	15 augustus t/m 15 oktober
Meerkikker	<i>Pelophylax ridibundus</i>	Hele jaar
Bastaardkikker	<i>Pelophylax klepton esculentus</i>	Hele jaar

Klement Rentmeesters.

Liefde voor monumenten en landgoederen.



Makelaardij

Beheer en exploitatie

Herbestemming

Subsidies

Grondzaken

www.klement2.com