Bestemmingsplan Landgoederenzone

Ontwerp, 2 maart 2016

Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Landgoederenzone

Ontwerp, 2 maart 2016

Gemeente Maastricht

vandewall
planologisch advies

Bestemmingsplan Landgoederenzone

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **3**

Artikel 1 Begrippen 3

Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **14**

Artikel 3 Agrarisch met waarden 14

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten 20

Artikel 5 Bedrijf 22

Artikel 6 Gemengd 26

Artikel 7 Groen 29

Artikel 8 Maatschappelijk - Opleidingscentrum 31

Artikel 9 Natuur 33

Artikel 10 Natuur - Landgoed 35

Artikel 11 Verkeer 42

Artikel 12 Verkeer - Railverkeer 44

Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied 46

Artikel 14 Water 48

Artikel 15 Wonen 49

Artikel 16 Leiding - Gas 55

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding 56

Artikel 18 Leiding - Water 57

Artikel 19 Waarde - Maastrichts Erfgoed 59

Artikel 20 Waterstaat - Beschermingszone waterkering 65

Artikel 21 Waterstaat - Meanderzone 67

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering 68

Artikel 23 Waterstaat - Waterlopen 69

Hoofdstuk 3 Algemene regels **70**

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel 70

Artikel 25 Algemene bouwregels 70

Artikel 26 Algemene gebruiksregels 70

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels 71

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels 73

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels 74

Artikel 30 Algemene procedureregels 75

Artikel 31 Overige regels 76

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **77**

Artikel 32 Overgangsrecht 77

Artikel 33 Slotregel 77

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht 78

Bijlage 2 Deelrapporten MPE 79

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten 80

Bijlage 4 Overzicht landgoederenzone behorende bij artikel 12 81

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone-ow01 van de Gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw:
een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

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

1.8 afhaalservice:
een vorm van detailhandel met als hoofddoel het, niet voor consumptie ter plaatse, verstrekken van bereide etenswaren, met optioneel als nevenactiviteit het, niet voor consumptie ter plaatse, verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.9 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen.

1.10 antennebeleid:
het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

1.11 antenne-installatie:
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

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

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

1.14 atelier:
werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

1.15 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.18 bedrijfswoning:
een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

1.19 begane grondvloer:
vloer van het gebouw het dichtst gelegen nabij peil.

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

1.21 bestaand(e):

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.

1.22 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 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.

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

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

1.27 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.

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

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

1.30 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel.

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

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

1.33 café:
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid (toetsing aan horecabeleid).

1.34 cafetaria/snackbar/fastfoodbedrijf:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.35 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 verdovende en/of hallucinerende stoffen.

1.36 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis):
een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.37 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.

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

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

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

1.41 dakopbouw:
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

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

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

1.44 eco-producten:
verzamelnaam voor plantaardige producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten (zoals psychedelische paddenstoelen, sommige cactussen, yohimbe en kava kava) hebben een psychoactieve werking.

1.45 erotisch horecabedrijf:
een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer “seksbedrijf” zoals bedoeld en omschreven in artikel 1 lid 77 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig.

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

1.47 galerie:
tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

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

1.49 gebruiksoppervlakte:
gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

1.50 geluidgevoelig object:
gebouwen, terreinen of objecten die volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object worden beschouwd; hieronder worden verstaan woningen, geluidgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen.

1.51 gevelafwerking:
de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

1.52 grow-producten:
verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.53 growshop:
een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.54 guesthouse:
een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, geen shortstay zijnde, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.55 head-producten:
verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.56 headshop:
een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

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

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

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

1.60 hoofdverblijf:
feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

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

a. het verstrekken van nachtverblijf;

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

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

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

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

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

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

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

1.62 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. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

1.63 interieur:
de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

1.64 kamerverhuur:
het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels meer dan één wooneenheid (voor kamerverhuur). De bewoners delen samen één voordeur.

1.65 kantoor:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.66 kenmerkend bouwwerk:
bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, waarvan het exterieur bescherming geniet ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.67 (beperkt) kwetsbaar object:
In het voorliggende plan wordt verstaan onder:

a. kwetsbare objecten:

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld onder b.;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
    - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    - scholen, of
    - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

- en de volgende gebouwen, complexen en terreinen:
    - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
    - complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
    - kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

b. beperkt kwetsbare objecten:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants en winkels, voorzover zij niet onder a. vallen;
- sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder a. vallen;
- objecten die met de onder b. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn; ·
- kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder a. vallen.

1.68 langzaam verkeer:
berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

1.69 Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM):
door de provincie Limburg d.d. 12.01.2010 als uitwerking van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vastgestelde beleidsregel.

1.70 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur (kantoren e.d.), artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

1.71 nok:
het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

1.72 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.73 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.74 ondergeschikt:
in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.75 onderkomens:
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.76 opleidingscentrum:
een instelling waar mensen worden opgeleid danwel worden bijgeschoold voor het verkrijgen van specifieke vaardigheden voor de uitoefening van hun beroep.

1.77 overkapping/carport:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.78 parkeernormen:
de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

1.79 peil:

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

1.80 productiegebonden opslag:
opslag van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de opslagfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

1.81 publieksaantrekkende dienstverlening:
een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau, schoonheidsinstituut, fotostudio en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.82 recreatiewoning:
een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

1.83 risicovolle inrichting:

a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

b. men Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

1.84 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.

1.85 setback:
terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.

1.86 shortstay:
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.

1.87 slopen:
geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.88 smart-producten:
verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.89 smartshop:
een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.90 student(en):
personen die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

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

1.92 volkstuin:
particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt, waarop voor de niet commerciële teelt, planten, groenten en fruit kunnen groeien.

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

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

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

1.96 wegverkeer:
verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

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

1.98 woningomzetting:
omzetting van een woning naar kamerverhuur.

1.99 woningsplitsing:
het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van kamerverhuur naar één of meer woningen.

1.100 wooneenheid (voor kamerverhuur):
Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie bij kamerverhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gemeenschappelijk gebruik (met andere huishoudens) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken met kooktoestel. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimtes bestaan.

1.101 zendmast:
bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.102 zolder:
ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat paardenhouderijen niet zijn toegestaan;
b. een poeliers- en pluimveebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - poeliers- en pluimveebedrijf (sa-pp)';
c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)'; deze behoort bij het onder b. genoemde bedrijf en is middels een relatie-aanduiding op de verbeelding aangeduid;
d. aan de functie onder b. ondergeschikte detailhandel in bij de bedrijfsvoering behorende producten;
e. een gasontvangststation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation (sb-go)';
f. water in de vorm van gerioleerde watergangen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
g. instandhouding en verbetering van de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
h. extensief recreatief medegebruik en de daarvoor benodigde paden en verhardingen;
i. wegen en paden;
j. tuinen, erven en verhardingen;
k. groenvoorzieningen;
l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen
Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
b. kassen en tunnelkassen zijn niet toegestaan;
c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

3.2.3 Bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan;
b. de bedrijfswoning dient in het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;
c. het aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
e. indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt dan de in d. aangegeven maat, geldt die inhoud als maximum;
f. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwbouwhoogte (m)' is aangegeven;
g. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwbouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.4 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen
Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

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

a. met uitzondering van silo's mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
b. de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 12 m.;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
d. buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend permanente, open groeiondersteunende voorzieningen toegestaan ten behoeve van fruitteelt met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 8 m.;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.6 Bestaande gebouwen buiten bouwvlak
Gebouwen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan buiten de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij herbouw niet is toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. artikel 3 lid 2.5 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in artikel 3 lid 1 opgenomen waarden.

b. artikel 3 lid 2.6 teneinde herbouw van een gebouw buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogelijk te maken, mits:
    1. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 3 lid 1 en het bouwperceel een minimale omvang heeft van 1 ha;
    2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² per bouwperceel.

c. artikel 3 lid 2.4 sub e ten behoeve van het toestaan van lage teeltondersteunende voorzieningen, anders dan toegestaan onder artikel 3 lid 2.4 sub e, en hoge tijdelijke open teeltondersteunende voorzieningen voor zover het bouwen betreft, mits:
    1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
    2. de teeltondersteunende voorzieningen niet langer aanwezig mogen zijn dan 7 maanden, met dien verstande dat
    3. de ondersteunende bouwwerken permanent aanwezig mogen zijn;
    4. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
    5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden, te weten de kleinschaligheid van het landschap, de doorzichten, het ervaren van de hoogteverschillen, de beleving van het landschap;
    6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding;
    7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bodemmorfologie.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik
Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

a. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde, dan wel in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
b. voor sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, zwemgelegenheden, lig- en speelweiden;
c. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, met uitzondering van rally's en puzzelritten;
d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen buiten verharde wegen of paden;
e. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
f. het inkuilen van veevoer en het opslaan van mest- en/of meststoffen buiten het bouwvlak;
g. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
h. detailhandel en groothandel, behoudens de verkoop van bedrijfsproducten, afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;
i. horecadoeleinden;
j. permanente of tijdelijke bewoning, welke geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering;
k. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering of met een winterberging voor onderkomens.

3.5.2 Aan huis verbonden beroep
Binnen de bedrijfswoning is uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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 onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis in de bedrijfswoning zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

3.5.4 Mantelzorg
Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

3.5.5 Guesthouse
Binnen de bedrijfswoning is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving, waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellente zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

3.6.2 Mantelzorg

a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
    1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
    2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
    4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
    5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
    6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;

b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

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

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

a. het beplanten van gronden met houtgewas;
b. het aanleggen en verharden van wegen en/of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
d. het aanbrengen van kleine voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, graven, dempen, vergroten en/of verbeteren van waterlopen, sloten en greppels en het draineren van gronden.

3.7.2 Uitzonderingen
Het in artikel 3 lid 7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

3.7.3 Toelaatbaarheid
De in artikel 3 lid 7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, waarbij de landschapswaarden bestaan uit de kleinschaligheid van het landschap, de doorzichten, het ervaren van de hoogteverschillen en de beleving van het landschap;

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in 'Natuur'., mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
b. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
c. de regels van de bestemming 'Natuur' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;
b. aanleg van een landschapstuin ten behoeve van ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten;
c. opslag van materieel uitsluitend ten behoeve van de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten;
d. een bijenpaviljoen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-bijenpaviljoen (sn-bp)'
e. extensief recreatief medegebruik;
f. wegen en paden;
g. groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
b. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;
c. de bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, met uitzondering van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-bijenpaviljoen', alwaar het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 8,00 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 4,00 meter.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2,00 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

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

4.5.1 Verbod
Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontginnen, afgraven, ontgronden, egaliseren, ophogen en verharden van gronden;
2. het (half)verharden van paden en wegen;
3. vellen, rooien of beschadigen van bomen, heggen en overige houtgewassen;
4. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
5. het aanbrengen van houtopstanden.

4.5.2 Uitzonderingen
Het verbod als bedoeld in artikel 4 lid 5.1 is niet van toepassing voor werken en werkzaamheden:

a. die behoren tot het normaal onderhoud, beheer of gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. die van zodanig geringe omvang en/of ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting plaatsvindt van de te beschermen natuur- en landschapswaarden;
c. voorzover daarvoor op grond van de Keur van het Waterschap een vergunning of ontheffing is vereist of voorzover deze worden uitgevoerd door of vanwege dat Waterschap;
d. waarvoor ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan een bouw- of omgevingsvergunning is verleend;
e. welke ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen bouw- of omgevingsvergunning vereist was.
f. vallen onder de kapvergunningplicht zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening.

4.5.3 Voorwaarden
De in artikel 4 lid 5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien aangetoond is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden van de betreffende gronden en de gronden van de omringende bestemmingen.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een natuursteenverwerkingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - natuursteenverwerkingsbedrijf (sb-nv)';
b. een isolatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf (sb-ib)';
c. bedrijfsgebonden gebonden opslag ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
d. bedrijfsgebonden ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
e. bedrijfsgebonden ondergeschikte kantoren ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
f. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
g. wegen en paden;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. tuinen, erven en verhardingen;
k. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen
Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.2.3 Bedrijfswoningen
Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 450 m³;
c. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

5.2.4 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen
Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
e. de totale oppervlakte aan overkappingen mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
    2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen mag worden bebouwd;
    3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

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

a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik
Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 5 lid 1 sub a. tot en met e.;

b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedrijfsgebonden detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (bedrijfs)woningen, tenzij dit expliciet is toegestaan;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

5.4.2 Aan huis verbonden beroep
Binnen de bedrijfswoning is uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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 onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.4.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis in de bedrijfswoning zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

5.4.4 Mantelzorg
Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

5.4.5 Guesthouse
Binnen de bedrijfswoning is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

5.4.6 Bedrijfsbeëindiging
Bij bedrijfsbeëindiging van de onder artikel 5 lid 1 sub a. en b. aangegeven bedrijven mag het gebruik van gronden en opstallen alleen worden voortgezet conform de bedrijfsactiviteit zoals aangegeven met deze aanduiding.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 4.3 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;

c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving, waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellente zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

5.5.2 Mantelzorg

a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 4.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
    1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
    2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
    4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
    5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
    6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;

b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. cultuur en ontspanning in de vorm van een proeflokaal voor ambachtelijk geproduceerde en/of streekgebonden agrarische producten, met ambachtelijk bakhuis en bijbehorende educatie-/informatieruimten;
b. aan onder a. genoemde functies gerelateerde, ondergeschikte detailhandel;
c. aan onder a. genoemde functies ondergeschikte horeca;
d. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
e. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
f. aan huis verbonden beroep, uitsluitend in de bedrijfswoning;
g. tuinen, erven en verhardingen;
h. terrassen;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming;
b. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;
c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m) en maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is niet toegestaan.

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,00 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 8,00 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 4,00 meter.

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

a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,00 respectievelijk 2,00 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik
Tot strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, anders dan aan onder artikel 6 lid 1 sub a genoemde functies ondergeschikte detailhandel;

b. het gebruik van gronden en opstallen voor horeca, anders dan aan onder artikel 6 lid 1 sub a genoemde functies ondergeschikte horeca.

6.5.2 Aan huis verbonden beroep
Binnen de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van het als 'bedrijfswoning (bw)' aangeduide gedeelte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel is niet toegestaan;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.
6.5.4 Publiekaantrekkende dienstverlening
Het oprichten van nieuwe publieksaantrekkende dienstverleningsfuncties is niet toegestaan.

6.5.5 Guesthouse
Binnen de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)' is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. er mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse;
b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 5.3 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten binnen de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van het als 'bedrijfswoning (bw)' aangeduide gedeelte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m²;
b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s);
e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen te zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. parken;
c. plantsoenen;
d. bermen en beplantingen;
e. taluds;
f. water in de vorm van een gerioleerde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
g. een langzaamverkeersverbinding, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-groene loper (sv-gl)';
h. speelvoorzieningen en hangplekken;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. voorzieningen voor langzaam verkeer;
k. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
b. bouwhoogte van verkeersgeleidende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
c. bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

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

a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

Artikel 8 Maatschappelijk - Opleidingscentrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk - Opleidingscentrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. opleidingscentrum;
b. erven en verhardingen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. een rijksmonument ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument *[sba-rm]*'

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In geval de bestaande goothoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximum goothoogte;
c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. In geval de bestaande bouwhoogte afwijkt, geldt deze hoogte als maximum bouwhoogte;

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
c. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

8.3 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.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.2 sub b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken anders dan ten behoeve van een opleidingscentrum.

Artikel 9 Natuur

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuur, natuurontwikkeling en landschapswaarden;
b. cultuurhistorische waarden;
c. ecologische verbindingszones;
d. extensief recreatief medegebruik;
e. natuur- en/of landschapsbeheer;
f. water in de vorm van vijvers en waterpartijen, ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
g. een langzaamverkeersverbinding, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-groene loper (sv-gl)';
h. interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen.

a. Voor erf- en terreinafscheidingen geldt het volgende:
    1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 meter;
    2. de erf- of terreinafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden vormgegeven;
    3. in afwijking van het bepaalde onder 2, mag een erf- of terreinafscheiding worden opgericht in de vorm van een houtstapel, houtwal of takkenwal;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 Strijdig gebruik
Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

a. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde, dan wel in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
b. voor sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, zwemgelegenheden, lig- en speelweiden;
c. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, met uitzondering van rally's en puzzelritten;
d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen buiten verharde wegen of paden;
e. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
f. ambachtelijke en/of industriële doeleinden.

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

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

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

9.5.2 Uitzonderingen
Het in artikel 9 lid 5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

9.5.3 Toelaatbaarheid
De in artikel 9 lid 5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de grond.

Artikel 10 Natuur - Landgoed

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de instandhouding en versterking van een landgoed ten behoeve van:
    1. het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
    2. het behoud van de aldaar voorkomende ecologische- en milieuwaarden;
    3. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
    4. extensief agrarisch medegebruik;
    5. extensief recreatief medegebruik;
b. de onderstaande functies per landgoed (de zes landgoederen zijn aangeduid op de kaart 'Overzicht landgoederen' die in bijlage 4 van deze regels is opgenomen:

Landgoed	**Toegestane functies**
Meerssenhoven	- wonen in de vorm van één grondgebonden woning; - kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)' - water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)' - kunst en cultuur
Vaeshartelt	- evenementen - kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)' - congres- en vergaderfaciliteiten; - één recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning (rw)'; - horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2 (h=2)'; - horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2 (h=5)'; - parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)' - water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)' - kunst en cultuur
Klein Vaeshartelt	- wonen in de vorm van één grondgebonden woning; - maatschappelijke doeleinden;
Zonnevang	- wonen in de vorm van één grondgebonden woning;
La Grande Suisse	- wonen in de vorm van 22 grondgebonden woningen en 9 gestapelde woningen; - kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)'; - maatschappelijke voorzieningen in de vorm van scholen en een sporthal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk (m)'.
Villa Kanjel	- wonen in de vorm van één grondgebonden woning; - maatschappelijke doeleinden; - evenementen; - kunst en cultuur; - water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)'

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument *[sba-rm]*' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
d. interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen
Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
b. bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk (m)', waarvoor geldt dat het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
c. nieuwbouw is, behoudens herbouw, niet toegestaan met uitzondering van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan *[sba-nt]*'.

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
e. carports/overkappingen zijn niet toegestaan.

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

1. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
2. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
3. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

10.3 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. artikel 10 lid 2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor - en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
    2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
    3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

b. artikel 10 lid 2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
    2. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

c. artikel 10 lid 2.1 sub b ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw voor de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
    2. de afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 meter;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;
    4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
    5. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
    6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

d. artikel 10 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan;

e. artikel 10 lid 2.2 sub e voor de bouw van carports/overkappingen, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de beschermde flora en fauna en de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Aan-huis-verbonden beroep
Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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 onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

10.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

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

10.5.4 Guesthouse
Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

10.5.5 Parkeren voor de voorgevel
Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

10.5.6 Woningsplitsing/woningomzetting
Woningsplitsing en/of woningomzetting zijn niet toegestaan.

10.5.7 Hopes/Hospita
Wooneenheden in een woning zijn toegestaan indien:

a. de eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is;
b. de wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
c. niet meer dan twee wooneenheden in de woning gerealiseerd worden;
d. de woning beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
    1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
    2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
    3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

10.5.8 Dakterrassen
Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;

5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
7. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
8. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
9. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
10. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

10.6.2 Mantelzorg

a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.3 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een grondgebonden woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
    1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
    2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
    4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
    5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
    6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;

b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

10.6.3 Parkeren voor de voorgevel
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.5 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

10.6.4 Woningsplitsing
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 10 lid 5.6 opgenomen verbod tot woningsplitsing indien:

a. de te splitsen woning een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m² heeft. Daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen.
b. de nieuwe woningen ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m².
c. de nieuwe woningen bedoeld voor bewoning door één student ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 15 m².
d. voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
e. per nieuwe woning wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.
f. de nieuwe woningen beschikken over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
    1. per woning een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
    2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
    3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

g. de nieuwe woningen beschikken over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij;
    1. de inpandige berging gelegen is in een afzonderlijke ruimte;
    2. de inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen
    3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

10.6.5 Woningomzetting
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 10 lid 5.7 opgenomen verbod tot woningomzetting, indien:

a. de om te zetten woning een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m² heeft. Daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen.
b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m².
c. voor kamerverhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
d. voor de nieuw te realiseren kamerverhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.
e. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
    1. per wooneenheid (voor kamerverhuur) een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
    2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
    3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
f. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per wooneenheid (voor kamerverhuur) voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij;
    1. de inpandige berging gelegen is in een afzonderlijke ruimte;
    2. de inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
    3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

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

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

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

10.7.2 Uitzonderingen
Het in artikel 10 lid 7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

10.7.3 Toelaatbaarheid
De in artikel 10 lid 7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de grond.

10.8 Wijzigingsbevoegdheid

10.8.1 Functieverandering van landgoederen
Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van een functieverandering of -toevoeging van een landgoed, zoals weergegeven in artikel 10 lid 1 sub b onder de volgende voorwaarden:

a. de doeleinden van het landgoed, zoals aangegeven in artikel 10 lid 1 sub a, mogen niet worden belemmerd of aangetast;
b. bedrijvigheid mag slechts worden toegevoegd overeenkomstig de categorieën 1 en 2 zoals weergegeven in de als bijlage 3 van deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
c. de publieksaantrekkende werking mag niet worden vergroot;
d. detailhandel is niet toegestaan, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit;
e. horeca van categorie 3 en 4 is niet toegestaan;
f. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijk inpassing waarbij de cultuurhistorische waarden verzekerd dienen te blijven;
g. er dient te worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving.

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

a. de doeleinden van het landgoed, zoals aangegeven in artikel 10 lid 1 sub a, mogen niet worden belemmerd of aangetast;
b. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijk inpassing waarbij de cultuurhistorische waarden verzekerd dienen te blijven;
c. de vergroting dient een duidelijke bijdrage te leveren aan de financieel-economische positie van het landgoed;
d. er dient te worden voldaan aan de geldende milieuwet- en regelgeving.

Artikel 11 Verkeer

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegverkeer;
b. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
c. water in de vorm van een watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
d. railverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer (rv)';
e. een brug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)';
f. geluidwerende voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

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

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

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

a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 12 Verkeer - Railverkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. spoorwegvoorzieningen, waaronder perrons en seininstallaties;
b. verkeersvoorzieningen ter plaatse van spoorwegovergangen;
c. een treinstationsgebouw inclusief wachtruimten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - treinstation (sv-ts)';
d. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang *[ond]*';
e. water in de vorm van een watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
f. groenvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

a. een treinstationsgebouw, met dien verstande dat:
    1. het gebouw uitsluitend mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - treinstation (sv-ts)';
    2. het gebouw uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mag worden gebouwd;
    3. het bouwvlak volledig mag worden bebouwd;
    4. de goothoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
    5. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

b. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

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

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
d. overkappingen zijn niet toegestaan.

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

a. gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeersontsluiting;
b. verblijfsgebied;
c. water in de vorm van een watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
d. railverkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer (rv)';
e. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

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

a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

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

a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. doeleinden die betrekking hebben op de natuurlijke afvloeiing en (tijdelijke) berging van water in de vorm van watergangen, waterlopen en rivieren;
b. een langzaamverkeersverbinding, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-groene loper (sv-gl)';
c. een langzaamverkeersbrug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)'.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen
Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten dienste van de in artikel 14 lid 1 genoemde doeleinden tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
b. aan-huis-verbonden beroepen;
c. horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3 (h ≤ 3)';
d. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - rijksmonument *[sba-rm]*’ tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige rijksmonument(en).
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 15 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een woning aan de naar de weg gekeerde zijde worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
    2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
    4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
e. de dakhelling mag variëren tussen 35 en 60 graden.

15.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen
Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;

b. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
    1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
    2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
    3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

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

a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

15.4 Afwijken van de bouwregels

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

artikel 15 lid 2.1 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeven;
2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;

3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 15 lid 2.1 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeven;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 15 lid 2.2 sub a om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 15 lid 2.2 sub b om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 15 lid 2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Aan-huis-verbonden beroep
Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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 onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
c. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;

d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

15.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

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

15.5.4 Guesthouse
Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden ten behoeve van guesthouse;
b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

15.5.5 Parkeren voor de voorgevel
Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

15.5.6 Woningsplitsing/woningomzetting
Woningsplitsing en/of woningomzetting zijn niet toegestaan.

15.5.7 Hopes/Hospita
Wooneenheden in een woning zijn toegestaan indien:

a. de eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is;
b. de wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m^2;
c. niet meer dan twee wooneenheden in de woning gerealiseerd worden;
d. de woning beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
    1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m^2 aan stallingsruimte aanwezig is;
    2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
    3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

15.5.8 Dakterrassen
Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;

4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
7. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
8. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
9. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
10. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

15.6.2 Mantelzorg

a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 5.3 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een grondgebonden woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
    1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
    2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
    3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
    4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
    5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
    6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;

b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

15.6.3 Parkeren voor de voorgevel
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 5.5 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

15.6.4 Woningsplitsing
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 5.6 opgenomen verbod tot woningsplitsing indien:

a. de te splitsen woning een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m² heeft. Daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen.
b. de nieuwe woningen ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m².
c. de nieuwe woningen bedoeld voor bewoning door één student ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 15 m².
d. voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
e. per nieuwe woning wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.
f. de nieuwe woningen beschikken over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
    1. per woning een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
    2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
    3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

g. de nieuwe woningen beschikken over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij;
    1. de inpandige berging gelegen is in een afzonderlijke ruimte;
    2. de inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen
    3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

15.6.5 Woningomzetting

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het in artikel 15 lid 5.6 opgenomen verbod tot woningomzetting, indien:

a. de om te zetten woning een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m² heeft. Daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen.
b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m².
c. voor kamerverhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
d. voor de nieuw te realiseren kamerverhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.
e. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
    1. per wooneenheid (voor kamerverhuur) een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
    2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger gelegen is dan de begane grondvloer;
    3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
f. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per wooneenheid (voor kamerverhuur) voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij;
    1. de inpandige berging gelegen is in een afzonderlijke ruimte;
    2. de inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
    3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

Artikel 16 Leiding - Gas

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

16.2 Bouwregels

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

16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

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

a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
f. het permanent opslaan van goederen;
g. het vellen of rooien van houtgewas.

16.4.2 Uitzonderingen
Het in artikel 16 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

16.4.3 Toelaatbaarheid
De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van bovengrondse hoogspanningslijnen.

17.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten maximaal 60 meter mag bedragen;
b. de bouwhoogte van afspanportalen maximaal 30 meter mag bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van (de) bovengrondse hoogspanningslijn(en) maximaal 3 meter mag bedragen;
d. bouwwerken ten behoeve van de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande, op basis van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) toegestane bouwwerken, mogen worden gebouwd, mits de bestaande oppervlakte en de bestaande bouwhoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

17.3 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.

17.4 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 17 lid 2 voor het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mits de belangen en de veiligheid van de in artikel 17 lid 1 bedoelde bovengrondse hoogspanningslijnen niet worden geschaad;

b. Er kan slechts afgeweken worden van de bouwregels indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de lijnbeheerder en waaruit blijkt dat de belangen van de lijnbeheerder niet worden geschaad.

17.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' wijzigen door de bestemmingsaanduiding geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien ter plaatse de leiding is komen te vervallen, blijkens een schriftelijke verklaring van de lijnbeheerder.

Artikel 18 Leiding - Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

18.2 Bouwregels

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

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 18 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

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

a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
f. het permanent opslaan van goederen;
g. het vellen of rooien van houtgewas.

18.4.2 Uitzondering
Het in artikel 18 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

18.4.3 Toelaatbaarheid
De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 18 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens

te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 18 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 19 Waarde - Maastrichts Erfgoed

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

19.1.2 Onderdelen
De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. tot en met d. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen rapporten 'bestemmingsplan Landgoederenzone, Ruimtelijke karakteristiek en inventarisatie':

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

19.2.1.1
Op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 19 lid 1.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 19 lid 1.2 onder e., mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen rapporten 'bestemmingsplan Landgoederenzone, Ruimtelijke karakteristiek en inventarisatie'.

19.2.1.2
Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 19 lid 1.2 onder a. tot en met d., kan aan de

omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

19.2.2 Archeologische zones

19.2.2.1
Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

19.2.2.2
Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 19.2.2.1 onder b. vindt plaats indien:

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

19.2.2.3
Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.2.3 Advies
Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 19 lid 1.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 19 lid 1.2 onder e. leggen Burgemeester en Wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

19.3 Nadere eisen

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

19.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 19 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

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

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

19.5.1 Gemeentelijke monumenten

19.5.1.1
Ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk’, ‘specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element’ alsmede ‘specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement’ is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
c. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

19.5.1.2
Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende monument kan worden behouden.

19.5.2 Archeologische zones

19.5.2.1
Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

a. werken of werkzaamheden met een bodem verstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- 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, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

19.5.2.2
Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

19.5.2.3
De in 21.5.2.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

19.5.2.4
Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.5.3 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in 19.5.1.1 en 19.5.2.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
b. Het bepaalde in 19.5.1.1, 19.5.2.1 en 19.5.2.2 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel

krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

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

19.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

19.6.1.1
Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

19.6.1.2
Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.6.1.3
Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

19.6.2 Archeologische zones

19.6.2.1
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstorende ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en:

a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
b. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

19.6.2.2
Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;

b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.6.2.3
Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijke monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

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

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 20 Waterstaat - Beschermingszone waterkering

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

20.2.1 Verbod
Het is verboden om zonder af in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' bestemde gronden.

20.2.2 Uitzonderingen
Het in artikel 20 lid 2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

20.2.3 Afwijken van de bouwregels
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 20 lid 2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

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

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

a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
e. het vellen of rooien van houtgewas.

20.3.2 Uitzonderingen
Het in artikel 20 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

20.3.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 20 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 20 lid 3.1 dient de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming te hebben verleend.

Artikel 21 Waterstaat - Meanderzone

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor primair water dat door natuurlijke verplaatsing zijn bedding kan verleggen.

21.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Meanderzone' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

1. het belang van de meanderzone niet onevenredig wordt aangetast;
2. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de waterbeheerder hiervoor toestemming te hebben verleend.

Artikel 22 Waterstaat - Waterkering

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van waterkering, en de daarbij behorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen
Op of in deze bestemming begrepen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de (bescherming van de) genoemde bestemming;

b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,50 meter.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 22 lid 2 ten behoeve van het oprichten van andere bouwwerken mits:

a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast;
b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming te hebben verleend.

Artikel 23 Waterstaat - Waterlopen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor doeleinden van de andere krachtens dit plan aangegeven bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan deze zone grenzende watergang.

23.2 Bouwregels

a. Op of in de voor Waterstaat-Waterlopen aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop, tot een hoogte van maximaal 2,00 meter;

b. Op of in de voor Waterstaat-Waterlopen aangewezen gronden mogen, slechts na toestemming van de waterbeheerder, bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van verkeersontsluitingen, tot een hoogte van maximaal 5,00 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van een bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.

b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan een bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

25.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

26.1 Strijdig gebruik

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

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

26.2 Parkeernormen

a. Bij de oprichting van nieuwe of uitbreiding van bestaande functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:
    1. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
    2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
    3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 geluidzone - industrie 50 en 55 dB(A)

27.1.1 Aanduidingsomschrijving
Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 50 en 55 dB(A)' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie.

27.1.2 Bouwregels
Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 50 en 55 dB(A)' mag of mogen geen nieuwe woning(en) dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

27.1.3 Afwijken van de bouwregels
Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27 lid 1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en geen sprake is van een aantasting van de geluidruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

27.1.4 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

a. de gebiedsaanduiding ´geluidzone-industrie 50 en 55 dB(A)' opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of:

b. in die zin dat de gebiedsaanduiding ´geluidzone-industrie 50 en 55 dB(A)´ verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

27.2 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' zijn de gronden mede bestemd voor het behouden, versterken en ontwikkelen van de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap. De regels dienaangaande uit de Omgevingsverordening Limburg zijn van overeenkomstige toepassing.

27.3 veiligheidszone - externe veiligheid

a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd;

b. Burgemeester en Wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde veiligheidszone, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-externe veiligheid' op de verbeelding.

27.4 vrijwaringszone - spoor

a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.

b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. teneinde de afstand van bebouwing tot het spoor te verkleinen, mits de belangen vanuit railverkeer niet in het gedrang komen. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a dient de beheerder van de spoorweg hiervoor schriftelijk toestemming te hebben verleend.

27.5 vrijwaringszone - vaarweg

27.5.1 Bouwverbod

a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht;

b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde (mits toegestaan binnen de andere geldende bestemmingen), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg. Vooraf dient de beheerder van de vaarweg hiermee in te stemmen.

27.5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

a. Verbod
    1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
    2. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
    3. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
    4. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
    5. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
    6. het vellen of rooien van houtgewas.

b. Toelaatbaarheid
    De werken of werkzaamheden als bedoeld onder a. zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen voor het

gebruik van de vaarweg niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder a. dient de beheerder van de vaarweg hiervoor schriftelijk toestemming te hebben verleend.

27.6 vrijwaringszone - waterstaatswerk

a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – waterstaatswerk' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht, met uitzondering van (bouw)activiteiten die zijn vastgelegd in het Tracébesluit Zandmaas/Maasroute;

b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde (mits toegestaan binnen de andere geldende bestemmingen), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van het waterstaatswerk; vooraf dient de beheerder van de vaarweg hiermee in te stemmen.

27.7 vrijwaringszone - weg (0-50 m. en 50-100 m.)

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag:

a. binnen een zone van 0 - 50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) van de autosnelweg geen bebouwing worden opgericht, tenzij het bebouwing betreft ten behoeve van de bestemming 'Verkeer';
b. binnen een zone van 50 - 100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) van de autosnelweg eerst worden gebouwd, nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat.

Artikel 28 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;

b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
    2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
    2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.

f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.

g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 meter;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.

h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

i. van deze regels voor het toestaan van dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat:
    1. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter;
    2. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
    3. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord;
    4. er geen onevenredige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan;
    5. waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1 Verwijdering bouwvlakken

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken van de verbeelding te verwijderen.

29.2 Wijziging bestemmingsgrenzen

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

29.3 Wijziging antennebeleid

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

29.4 Wijziging parkeernormen

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

Artikel 30 Algemene procedureregels

30.1 Omgevingsvergunning

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

30.2 Nadere eisen

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

a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;

b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;

c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;

d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;

e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

30.3 Wijzigingen

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

Artikel 31 Overige regels

31.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

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

31.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

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

a. in de eerste plaats de regels van Leiding - Gas;
b. in de tweede plaats de regels van Leiding - Hoogspanningsverbinding;
c. in de derde plaats de regels van Leiding - Water;
d. in de vierde plaats de regels van Waterstaat - Waterkering;
e. in de vijfde plaats de regels van Waterstaat - Beschermingszone waterkering;
f. in de zesde plaats de regels van Waterstaat - Meanderzone;
g. in de zevende plaatse de regels van Waterstaat - Waterlopen;
h. in de achtste plaats de regels van in de achtste plaats de regels van Waarde - Maastrichts Erfgoed.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning 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. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. 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.

32.2 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 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone'.

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht

Bijlage 2 Deelrapporten MPE

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 4 Overzicht landgoederenzone behorende bij artikel 10

Parkeernormen

Functie	Zone A1/A2	B	C	Bezoek/ minimaal openbaar karakter	Eenheid
Parkeerkencijfers woningen					
Woning met netto oppervlak >90 m²	1,4	1,6	1,9	0,3 per wo	woning
Woning met netto oppervlak <90 m²	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	woning
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	0,3 per wo	woning
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5	0,5	0,5	0,3 per wo	woning
Kamerverhuur	0,4	0,4	0,4	0,2 per wo	woning
Parkeerkencijfers winkels					
Binnensteden / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m²bvo
Stadsdeelcentra	-	3,3	3,5	85%	100 m²bvo
Wijk-, buurt-en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m²bvo
Grootschalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m²bvo
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m²bvo
*(Week)*markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m¹ *(strekkende)* marktkraam
Parkeerkencijfers werkgelegenheid					
(Commerciele) dienstverlening *(kantoren met baliefunctie)*	1,8	2,3	2,8	20%	100 m² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,2	1,4	1,6	5%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven *(loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)*	0,5	0,6	0,8	5%	100 m² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven *(industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)*	1,3	1,8	2,3	5%	100 m² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	10%	100 m² bvo
Parkeerkencijfers onderwijsvoorzieningen					
Beroepsonderwijs dag *(MBO, ROC, WO, HBO)*	20,0	20,0	20,0	-	per collegezaal
Beroepsonderwijs dag *(MBO, ROC, WO, HBO)*	6,0	6,0	6,0	-	per leslokaal
Voorbereidend dagonderwijs *(VWO, HAVO, VMBO)*	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Avondonderwijs	0,7	0,7	1,0	-	per student
Basisonderwijs	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats
Parkeerkencijfers zorgvoorzieningen					
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed
Verpleeg-/ verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	60%	wooneenheid
Arts / maatschap / therapeut / kruisgebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer
Parkeerkencijfers horecagelegenheden					
Café, discotheek, cafetaria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m² bvo
Restaurant	9,0	9,0	13,0	80%	100 m² bvo
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer
Parkeerkencijfers sociaal culturele voorzieningen					
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m² bvo
Bioscoop, theater, schouwburg	0,2	0,2	0,3		zitplaats
Sociaal cultureel centrum, wijk-/verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m² bvo
Parkeerkencijfers sportvoorzieningen					
Gymlokaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m² bvo
Sporthal *(binnen)*	1,8	2,0	2,3	95%	100 m² bvo
Sportveld *(buiten)*	20,0	20,0	20,0	95%	ha. netto
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,5	95%	100 m² bvo
Squashbaan	1,5	1,5	1,5	90%	baan
Tennisbaan	2,5	2,5	2,5	90%	baan
Golfbaan	-	-	7,0	95%	hole
Bowlingbaan, biljartzaal	2,0	2,0	2,0	95%	baan / tafel
Stadion	0,1	0,1	0,1	99%	zitplaats
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m² opp. bassin
Manege	-	-	0,4	90%	box
Parkeerkencijfers overige voorzieningen					
Evenementenhal, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	99%	100 m² bvo
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	99%	ha netto terrein
Overdekte speeltuin / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m² bvo
Volkstuin	-	-	0,3	-	perceel
Religiegebouw *(kerk, moskee, etc.)*	0,2	0,2	0,2	-	zitplaats
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begrafenis/crematie

Niet voor alle functies zijn parkeernormen gespecificeerd. In voorkomende gevallen zal van gemeentewege een vergelijkbare functie worden vastgesteld en de daarbij behorende parkeernorm van toepassing worden verklaard.

Parkeernormen Maastricht 2011

Gemeente Maastricht

Inleiding

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 19 april 2011 besloten om de parkeernormen te actualiseren.
De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.
De parkeernormen zijn gespecificeerd naar functies en naar zones (gebieden). In deze brochure is het stelsel van parkeernormen weergegeven. Deze nieuwe parkeernormen gelden vanaf 1 juni 2011. Vanaf deze datum worden deze normen gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunningsaanvragen.
De parkeernormen zijn van belang voor nieuwe bouwinitiatieven en ruimtelijke plannen. Deze informatie is dus relevant voor onder meer projectontwikkelaars en architecten.

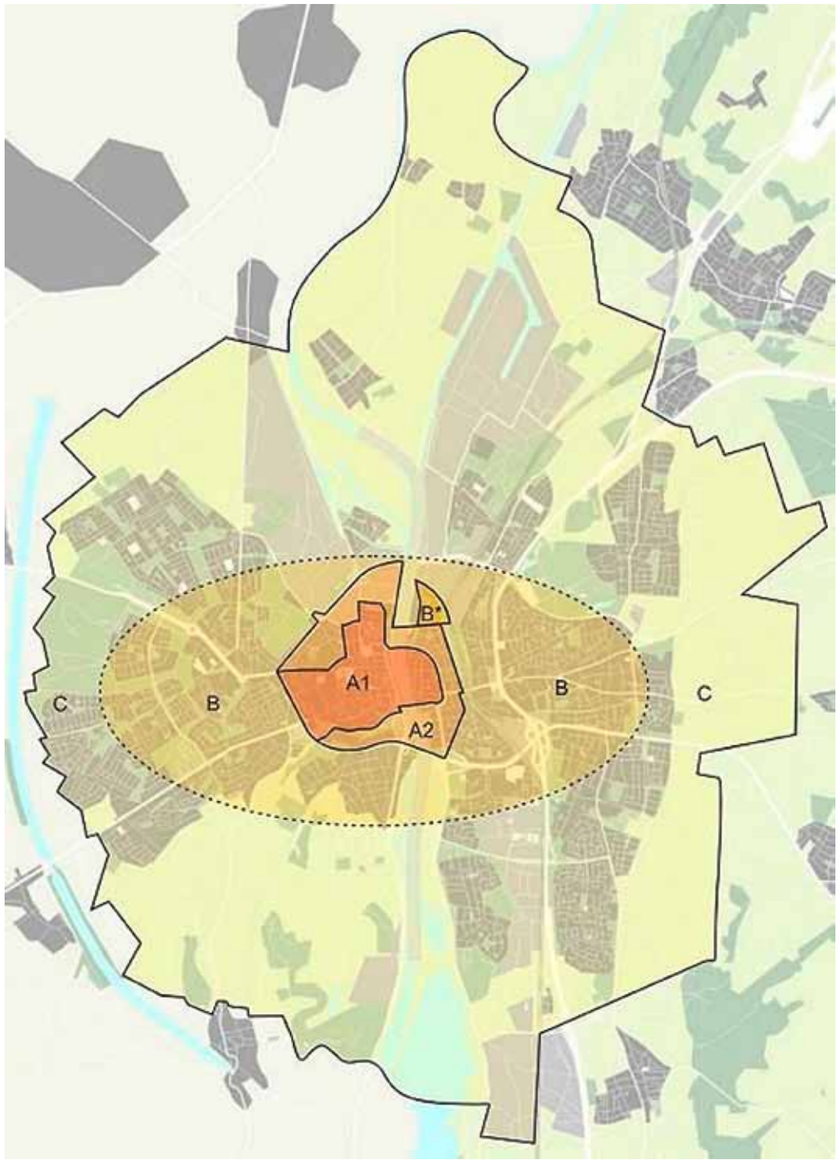
Normen naar zones

In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

- A-zone (centrum);
- B-zone (schil);
- C-zone (rest bebouwde kom).

Deze zones zijn ook gehanteerd voor de parkeernormen. Naaststaand kaartbeeld geeft de zones aan.

De B-zone is periodiek aan verandering onderhevig in relatie tot uitbreiding van het gereguleerde parkeren in Maastricht.
Het gebied op het moment van indiening van de aanvraag is maatgevend. In algemene zin geldt dat de parkeernormen voor de A-zone in veel gevallen iets lager uitvallen dan in de B- of C-zone.



Van parkeernorm naar parkeereis

Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis.
Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige tekort dus niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel herontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeereis te worden voldaan.
De beschikbare parkeerruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is.
In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Uitzondering

De parkeernormering is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie.
Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen benodigd zijn, dan op basis van de berekende parkeernormering blijkt. In dergelijke gevallen kan van gemeentewege worden afgeweken van de berekende parkeernormering.

Parkeerfonds

In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de verplichting dat in voldoende mate in de te verwachten parkeerbehoefte moet zijn voorzien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende erf.
Als er te weinig parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen, kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. Is aanleg of uitbreiding van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk, dan kan onder voorwaarden vrijstelling worden verleend voor de parkeereis. Het verlenen van vrijstelling is onder andere mogelijk, indien op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
Aan dit vereiste wordt voldaan als de gemeente op zich neemt zorg te dragen voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemoeide kosten worden gefinancierd uit het Parkeerfonds.
Dit houdt in dat in de omgevingsvergunning in relatie tot de hiervoor bedoelde vrijstelling de voorwaarde wordt opgenomen dat een bedrag van € 2.722,68 per parkeerplaats in het gemeentelijk Parkeerfonds dient te worden gestort.
Afhankelijk van de ligging en de omvang van het bouwinitiatief is het ook mogelijk dat de gemeente de kosten van de aanleg van parkeervoorzieningen verhaald door middel van een exploitatieovereenkomst.

BESTEMMINGSPLAN LANDGOEDERENZÔNE

CULTUURLANDSCHAP VAN DE LANDGOEDERENZÔNE

1. Nederzettingen

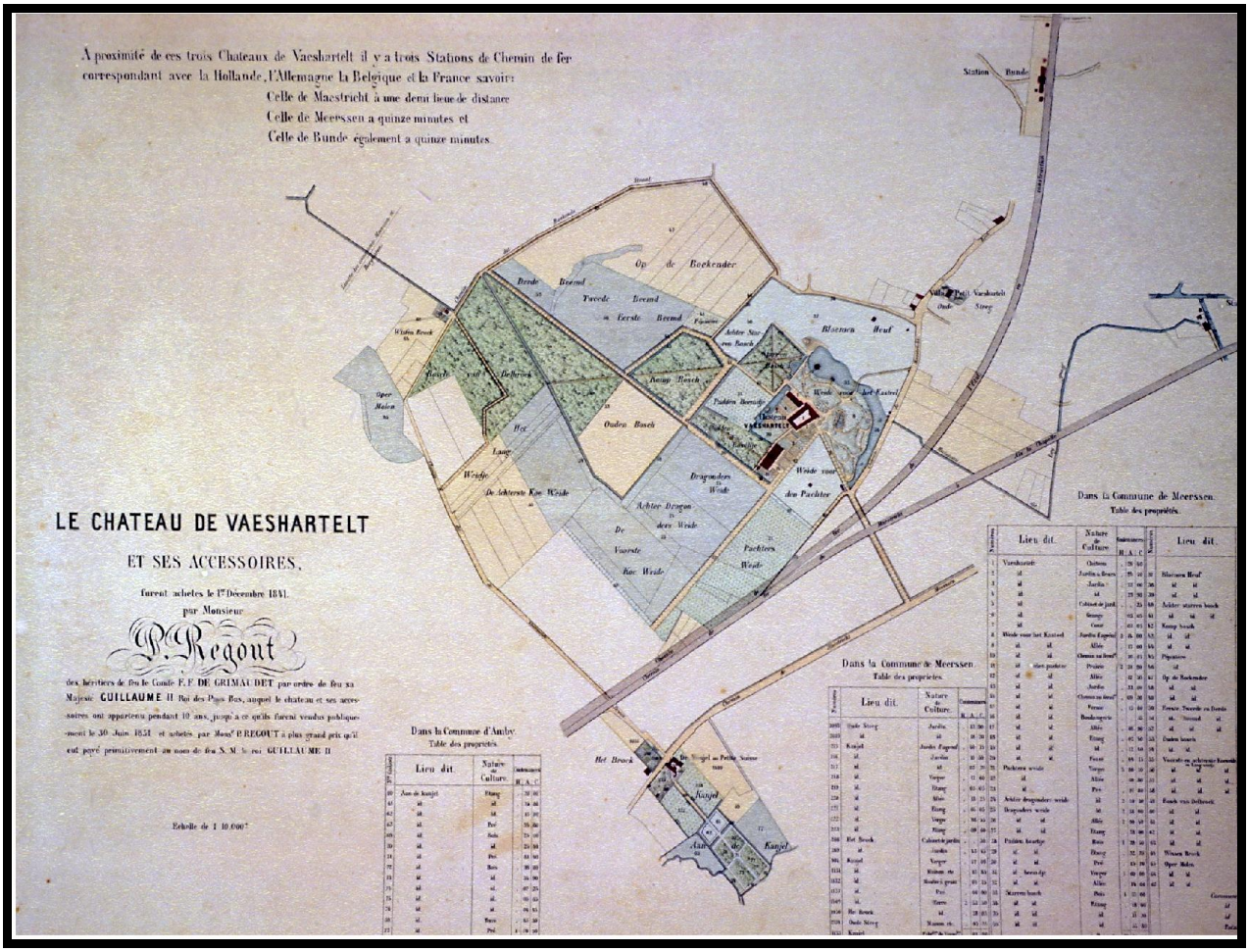
De oudste nederzettingen in het Maasdal liggen langs de Maas en de natte beekdalen.
In de vroege middeleeuwen waren de rivier- en beekdalen overwegend nog dicht bebost met moerasbossen van wilgen, essen, elzen en populieren.
De ontginning van deze bossen vond vooral vóór het jaar 1000 plaats, waarbij de lager gelegen gebieden voor grasland en boomgaarden werden benut en de hoger gelegen terreinen voor akkerland. De stad Maastricht, Borgharen, Itteren en Meerssen behoren tot deze vroege nederzettingen langs waterlopen.

Ook de rand van het laagterras van de Maas was een aantrekkelijke vestigingsplaats, omdat de nederzettingen tussen de natte graslanden en de hoger gelegen akkers lagen. De plaatsen Amby en Heer behoren tot deze vroege stichtingen op de rand van het laagterras. Met de ontginning van het plateau werd pas na het jaar 1000 een aanvang gemaakt en meestal geschiedde dit vanuit de bestaande lager gelegen kernen.
De bestuurlijke indeling was voor het jaar 1000 in deze streek gebonden aan een hofstelsel waarmee het grondbezit van de Merovingische koningen en hun opvolgers werd beheerd. Deze koningsgoederen stonden ook bekend als de vroenhoven en ze werden door horige boeren voor de landheer bewerkt; daarnaast hadden de horigen ook een stuk land dat ze voor hun eigen onderhoud mochten bebouwen.
In de Vroege Middeleeuwen was het gebied van de Landgoederenzone zeer dun bevolkt en ressorteerde hoofdzakelijk onder het gezag van het koningsgoed van de proosdij van

Meerssen. Het beboste gebied werd in het jaar 968 door de Franse Koningin Gerberga aan de abdij van Reims geschonken. Het gebied bestond uit 82 mansi (= 400 Ha) en lag in de driehoek tussen Meerssen, Limmel en de Maas.
De grote agrarische expansie na het jaar 1000 loopt parallel met de opkomst van de steden in de twaalfde en dertiende eeuw. In deze periode versterken lokale heersers hun gezag over het gebied. De heer van Valkenburg verwierf in 1237 het Bos van Hartert van de abdij van Reims en versterkt het grondgebied met de kastelen van Borgharen, Hartelstein en Meerssenhoven. Het kasteel van Limmel werd in 1288 veroverd door de Brabantse Hertog, die het huis ook aan de Hertog van Valkenburg in leen gaf.
In latere perioden neemt de versnippering verder toe en komen de landgoederen meer en meer in bezit van de stadsadel en militaire bestuurders, zoals Hartelstein, Vaeshartelt, Geusselt, Severen, Meerssenhoven, Jeruzalem en Betlehem.
In de negentiende eeuw komen vrijwel alle kastelen in bezit van de familie Regout, die bovendien in de Landgoederenzone meerdere nieuwe landhuizen liet bouwen, zoals het huis Kruisdonk ter plaatse van de Kruismolen en de villa's Klein Vaeshartelt, Grand Suisse (Marienwaard) en Petit Suisse (Poelsoord). In deze periode worden de laaggelegen terreinen met productiebossen beplant.

2. Bodem en Waterhuishouding

De kastelen die in de middeleeuwen in het gebied van de Landgoederenzône werden gesticht behoren tot het type van de waterburcht. De grachten werden gevoed door de Geul, Gelei en de Kanjelbeken. De waterlopen vormen een logische schakeling tussen de landgoederen. De Geul voedde ooit de gracht van het kasteel Hartelstein en de Gelei, een aftakking van de Geul, voedt Kruisdonk, Vaeshartelt en Meerssenhoven. De Kanjelbeken zorgen voor de watertoevoer van Geusselt, Severen, Petit Suisse, Betlehem, Jeruzalem en Borgharen.
Achter Limmel splitst de Kanjelbeek zich in de Oude Kanjel die via Wiegershof naar Itteren leidt en de Nieuwe Kanjel die naar Borgharen vloeit. In Borgharen liep de beek oorspronkelijk ter hoogte van de Bovenstraat in een oude Maasbedding. De bebouwing langs de Bovenstraat markeert nog steeds de loop van deze vervallen Maasarm. De Nieuwe Kanjel liep aan de westzijde van de vervallen Maasarm en later werd de Bovenweg ook in de oude Maasbedding gelegd. De Nieuwe Kanjelbeek werd ook gebruikt als Molenbeek voor de Graanmolen aan de Bovenstraat: deze molen werd door de heer van Borgharen als banmolen gebruikt.
De Gelei werd in de Middeleeuwen gegraven als molenbeek voor de Kruismolen, die onder het gezag van de Proosdij van Meerssen viel en die ter plaatse van de Villa Kruisdonk heeft gelegen.
De positionering van de landgoederen wordt niet alleen bepaald door de loop van de kleine beken, maar ook door de hoogteligging in het landschap, omdat immers een brede strook in het midden van het gebied als overstromingsgebied van de Maas fungeerde.



Plan van het landgoed Groot en Klein Vaeshartelt: Lithografische voorstelling uit het Album van P. Regout 1865

3. Waardering van het Cultuurlandschap

De Landgoederenzone vormt een homogeen cultuurlandschap
, dat bepaald wordt door de landschappelijke samenhang en historische verbanden tussen de verschillende kastelen en landgoederen. De cultuurwaarden van het landschap kan men definiëren met de begrippen wetenschappelijke waarde, de educatieve waarde en de belevingswaarde. Deze waarden onderscheiden zich van de meer biologische kant van natuur en landschap. De cultuurwaarden worden bepaald door de ouderdom, onderlinge samenhang, uniciteit, herkenbaarheid en gaafheid. De ouderdom van de Landgoederenzône is van evident belang en deze blijkt ook uit de vele ingrepen in het landschap. De onderlinge samenhang van de verschillende landgoederen is voor dit cultuurlandschap eveneens van grote waarde en ze is afleesbaar in de relatie tussen de landgoederen en nederzettingen met de Maas en andere waterlopen, de relatie met de geomorphologie van het landschap, verkavelingspatronen en bebossing. De zeldzaamheidswaarde en uniciteit van het gebied worden vooral bepaald door de sterke verdichting van 19 landgoederen op een relatief compact gebied, waarbij de kastelen en landgoederen een historische ontwikkeling van zeven eeuwen illustreren.
De gaafheid en herkenbaarheid zijn voor de Landgoederenzône van minder importantie, omdat het gebied doorkruist wordt door infrastructurele werken en door de wezensvreemde

inplanting van de Beatrixhaven. Op een kleiner schaalniveau zijn enkele landgoederen wel zeer gaaf gebleven in relatie tot de tuinaanleg, zoals kasteel Vaeshartelt, Meerssenhoven, Jeruzalem, Petit Suisse en Kruisdonk. Sommige lineaire elementen bezitten overigens zelf al een respectabele ontwikkelingsgang: de Meerssenerweg is van oorsprong een Romeinse verbindingsroute en de spoorlijn Maastricht-Venlo dateert uit 1865, dus nog voor de bouw van sommige landgoederen, zoals kasteel Kruisdonk.

4. Rijksmonumenten

De buitenplaats Vaeshartelt: Weert 9 (monumentnummer 326357) is vernoemd naar (Ser)vaes van Hartelt die eind 14de eeuw ter plaatse een versterkte boerenhoeve bezat. Het landgoed heeft een L-vormige kern en de verschillende vleugels zijn gedekt met mansardedaken. De oostvleugel kwam in 1739 tot stand voor Rudolf Sturler en werd eind 18de eeuw verbouwd en vergroot. De in empire-stijl uitgevoerde noordvleugel werd in 1805 toegevoegd in opdracht van J.P. Nolens. Bij de wijzigingen aan het huis na aankoop door koning Willem II in 1841 kwam de hardstenen poort van de oostvleugel tot stand en kreeg de noordvleugel rondboogvensters op de begane grond. In 1851 kocht Petrus Regout het pand. Hij liet in 1865 aan de noordvleugel een gietijzeren serre met balkon toevoegen en een bouwdeel met rooksalon. In opdracht van J.H.G. Regout kreeg de poort van de oostvleugel in 1890 een gecementeerde vierkante koepeltoren met klokkentorentje naar ontwerp van de Brusselse architect Baer. De oostvleugel bevat zowel laat-18de- als 19de-eeuwse interieuronderdelen. In de noordvleugel bevinden zich verschillende in empire-stijl uitgevoerde vertrekken (1805, deels gewijzigd in 1865), met als meest opmerkelijke de ronde tuinzaal (Rotonde). De rooksalon (Fumoir) uit 1865 is gedecoreerd met landschapsschilderingen op linnen, onder andere van J. Lefevre.

Landgoed Vaeshartelt Lithografische voorstelling uit het Album van P. Regout 1865

Het landhuis vormt tegenwoordig met enkele oude en nieuwe gebouwen een rechthoekig complex om een grote binnenplaats. Aan de zuidzijde staan een wit geschilderd L-vormig koetshuis, vermoedelijk uit 1739 maar diverse keren gewijzigd, een eenvoudige poort en een tuinmuur met daartegen vijf in 1906 gebouwde garages. In 1994 is het complex gerestaureerd en verbouwd voor de vestiging van een hotel annex conferentieoord. Aan de westzijde van de binnenplaats is een nieuwbouwvleugel met conferentieruimten en restaurant tot stand gekomen, met dwars daarop een grote hotelvleugel. In het moderne verbindingslid tussen landhuis en nieuwbouw heeft men een laat-19de-eeuwse inrijpoort opgenomen. Ten zuiden van het hoofdcomplex ligt een in oorsprong 18de-eeuws boerderijcomplex.
De park- en tuinaanleg bevatten restanten van een 18de-eeuwse formele aanleg, zoals een door lanen gevormd carré en het lanenpatroon van een sterrenbos. Petrus Regout liet naar een ontwerp uit 1853 van de Belgische tuinarchitect J. Gindra ten noorden van het huis een landschapspark aanleggen, waarbij een bestaande vijver werd ingepast. Later werd die aanleg getransformeerd tot één groot ‘theaterdecor’ met fonteinen, beelden en kleine bouwwerken. Na de dood van Petrus Regout in 1878 is dit decor grotendeels ontmanteld. Er resteert onder meer een kunstmatige heuvel met ijskelder. Aan de oostzijde bevindt zich de uit circa 1865 daterende toegang met forse hekpijlers bekroond door natuurstenen vazen en leeuwen. Ernaast staat een eenlaags poortwoning (1906). Vaeshartelt werd het middelpunt van een complex van vijf door Petrus Regout en zijn familie gebouwde of verbouwde landhuizen (Vaeshartelt, Klein Vaeshartelt, Grande Suisse, Petite Suisse en Kruisdonk), onderling verbonden door lanen.

Klein Vaeshartelt: Weert 9 (Monumentnummer 506888) In 1861 kocht Petrus Regout de nabijgelegen eclectische villa *Klein Vaeshartelt* (Weert 18), gebouwd in 1857 voor papierfabrikant G.T. Schrammen naar ontwerp van W. Wickop. Hij liet de villa in 1863 uitbundig verfraaien, maar bij een verbouwing rond 1900 werd deze weer versoberd en in 1907 uitgebreid. De huidige tuinaanleg in landschapsstijl kwam begin 20ste eeuw tot stand in opdracht van de familie Lhoëst. Uit 1899 dateren de dienstwoningen Weert 20 en 22.

Klein Vaeshartelt Lithografische voorstelling uit het Album van P. Regout 1865

Grande Suisse: Mariënwaard 35 (Monumentnummer 326352) De kern van het landhuis *De Kanjel* of *Grande Suisse* oorspronkelijk bekend als Mariënwaard, is de wit geschilderde classicistische zuidvleugel, die in 1736 werd gebouwd in opdracht van Jacques de Mewen. Na de aankoop in 1862 liet Petrus Regout in 1865-'66 een ingrijpende verbouwing en uitbreiding uitvoeren, waarbij enkele bestaande bouwdelen aan de straatzijde (westvleugel) werden samengevoegd achter een wit geschilderde gevel, die net als de zuidvleugel een middenrisaliet met gebeeldhouwd fronton kreeg. Deze westvleugel werd verbreed met twee neoclassicistische mergelstenen zijvleugels, beide voorzien van een slanke toren met ingesnoerde spits. Vanaf die tijd heette het landhuis 'La Grande Suisse'. De overige vleugels zijn in de 20ste eeuw verbouwd of gebouwd bij het gebruik van het complex als klooster. Ten zuiden van het huis ligt een grote ommuurde tuin met op de hoeken twee tuinhuisjes met ingezwenkt mansardedak (1736). Het ingangshek nabij het huis heeft zware mergelstenen paviljoens in neoclassicistische vormen (1866).

Petite Suisse Meerssenerweg 1 (Monumentnummer 506879) Naast het landgoed Grande Suisse ligt het landhuis *Petite Suisse*), nu bekend als Dr. Poelsoord. Het grote, wit gepleisterde, eclectische landhuis met toren kwam in 1880 tot stand voor A. Weustenraad-Regout naar ontwerp van W. Wickop. In de 20ste eeuw is het in gebruik genomen als herstellingsoord (Dr. Poelsoord).

Landgoederen Grande en Petite Suisse voorstelling uit het Album van P. Regout 1865

Het achterterras is in 1950 vervangen door een serre. Het interieur van het in 1994 gerenoveerde gebouw bevat onder meer een in rijke neo-empire-vormen uitgevoerde centrale hal. Het naastgelegen koetshuis met koetsierswoningen, eveneens naar plannen van Wickop, is in 1994 versoberd. De laat-19de-eeuwse parkaanleg in landschapsstijl, met parkweide en slingervijvers, is ontworpen door J. Gindra. Er zijn drie ijzeren rondboogbruggen (circa 1900), waarvan een uitgevoerd als 'Zwitserse' brug met gecementeerde rotspartijen.

Kasteel Meerssenhoven: (Monumentnummer 28081) Het landgoed Meerssenhoven wordt in 1345 voor het eerst als zetel van de heerlijkheid "Mertzena" vermeld. Deze burcht werd in 1488 verwoest en op oude grondvesten herbouwd en in 1632 bij de belegering van Maastricht door Frederik Hendrik nogmaals verwoest.
Tot de achttiende eeuw was het huis in handen van de familie Van Zievel en het werd in 1742 verkocht aan Arnold Gilman, die het in dat jaar geheel liet renoveren naar een ontwerp van Matthias Soiron. Het nieuwe kasteel kreeg toen de symmetrische opzet, die tussen 1743-1744 tot stand kwam. In 1794 werd het kasteel tijdens het beleg van de stad Maastricht ingericht tot hoofdkwartier van de Franse Republikeinen.
Het thans bestaande kasteel bestaat uit een omgracht herenhuis en heeft een U-vormig grondplan met vooruitspringende zijvleugels; economiegebouwen aan weerskanten van een voorplein, dat door een poortpaviljoen toegankelijk is. In de as van deze bebouwing ligt aan de andere zijde van de weg een neerhof met twee grote graanschuren.
Het kasteel bezit een ondergeschikte begane grond, waar de dienstvertrekken zijn gelegen, terwijl op de verdieping de hoofdvertrekken liggen. Deze hoofverdieping is bereikbaar langs een dubbele bordestrap die aan de binnenplaats ligt. Het kasteel heeft schilddaken die met leien zijn gedekt. Aan de oostzijde werd in 1909 een klein torentje met afgeschuinde hoeken en een koepeldak met spits opgericht. De gevels van het kasteel en de stallen aan het voorplein zijn van baksteen met mergel hoekblokken en gootlijsten. De gevels zijn in een witte kleur geschilderd. De kelders bezitten nog muurresten uit de late veertiende eeuw.
Het kasteel heeft een gaaf interieur in Lodewijk XVI-stijl, dat rond 1800 naar ontwerp van Matthias Soiron werd ingericht In de hal zijn gestucte panelen aangebracht met voorstellingen van de Kunsten en Wetenschappen en medaillons met personificaties van de vier seizoenen.

Villa Sonnevang: Weert 23 (monumentnummer 506734) Villa Sonnevang is een landhuis in eclectische stijl uit het laatste kwart van de 19de eeuw. Het hoofdgebouw bestaat uit een nagenoeg vierkante villa waarachter dienstgebouwen zijn gesitueerd.

Villa Sonnevang in Weert.

Het geheel landhuis ligt op een perceel, waarop de restanten van een parkachtige tuinaanleg.

Aan de straatzijde bevinden zich twee stel hekpijlers, waartussen smeedijzeren hekwerken. Tot slot wordt gewezen op de ernstige aantasting van de Villa Zonnevang, die sinds enige jaren door een hoge aarden wal aan het oog wordt onttrokken.

De inventarisatie van het gemeentelijk erfgoed is als een aparte bijlage aan het BP Landgoederen bijgevoegd.

Inventarisatie

Bestemmingsplan Landgoederenzone

September 2015

Gemeente Maastricht

Inhoudsopgave

1	**Toelichting**	**4**
1.1	Inleiding en systematiek	4
2	**Algemene richtlijnen**	**5**
2.1	Algemene richtlijnen voor onderhoud, restauratie, wijziging en herbestemming van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen	5
2.2	Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen	6
3	**Inventarisatie en specifieke richtlijnen**	**8**
3.1	Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken	8
3.2	Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen	
3.3	Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle groenelementen	

1 Toelichting

1.1 Inleiding en systematiek

Het voorliggende deelrapport *Inventarisatie* vormt een van de drie onderleggers die ten doel hebben het cultureel erfgoed van het bestemmingsplan Landgoederenzone, goed gemotiveerd en gedocumenteerd, planologisch te beschermen (zie hiervoor de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan)

Het is van belang om rekening te houden met de wettelijke verplichtingen, zoals vermeld in de wet Ruimtelijke Ordening en zoals vastgesteld door jurisprudentie. De voornaamste bepaling hierbij is de verplichting om iedere beslissing of aanbeveling goed te motiveren. Om aan deze eisen te voldoen is het noodzakelijk gebleken om het onderzoek op te delen in een drietal onderleggers die respectievelijk inzoomen op macro-niveau, micro-niveau en ondergronds niveau. Dit resulteert in een onderbouwing in drie deelrapporten *ruimtelijke karakteristiek, Inventarisatie,* en *Archeologie* waarin de waarden en verwachtingen zijn beschreven.

De juridische consequenties worden vervolgens in de planverbeelding vastgelegd.

Macro-niveau

Het deelrapport *Ruimtelijke karakteristiek* behandelt het gebied Landgoederenzone op stedenbouwkundig niveau. Hierin wordt een aantal thema's behandeld (waaronder infrastructuur, groen, bebouwing, verkaveling) dat samen het karakter van het bestemmingsplangebied bepaalt. Ook de beeldkwaliteit is in kaart gebracht. Het rapport *Ruimtelijke karakteristiek* dient ter motivering voor de planologische bescherming van Landgoederenzone. Daarnaast kan het worden aangewend als instrument en inspiratiebron voor het beheer en de verdere ontwikkeling van het gebied.

Micro-niveau

Het deelrapport *Inventarisatie* behandelt het bestemmingsplangebied Landgoederenzone op object- en structuurniveau. Het rapport dient als motivering voor de planologische bescherming van behoudenswaardige panden, complexen, objecten, structuren en groenelementen. Omdat niet alleen het pand, maar ook de directe omgeving van belang is ook deze bij het behoud van de specifieke karakteristiek meegenomen in de beschrijving.
Door de toevoeging van zowel algemene als specifieke richtlijnen kan het worden toegepast als instrument voor het beheer en de ontwikkeling op pand- of objectniveau en op structuurniveau.
Het deelrapport *Inventarisatie* is van belang bij de beoordeling van de omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen en bij de ontwikkeling van bouwplannen.

Ondergronds niveau

Het deelrapport *Archeologie* heeft betrekking op het bodemarchief. Dit rapport fungeert als motivering van de planologische bescherming van de ondergrondse behoudenswaardigheden.
Het rapport dient te worden geraadpleegd bij beslissingen op stedenbouwkundig niveau, bij de behandeling van ontheffingsprocedures en projectbesluiten en bij de beoordeling van de omgevingsvergunning met de activiteit bouwen, slopen en/of aanleggen.

Elk rapport moet worden beschouwd als een op zichzelf staand product en behelst enkele specifieke toepassingsmogelijkheden. Niettemin moeten deze drie rapporten die samen het MPE Landgoederenzone inhoud geven, als één totaalonderzoek worden beschouwd. Vandaar dat ze als onderdeel van het bestemmingsplan in de inspraak worden gebracht en de bijbehorende procedures zullen doorlopen.

2 Algemene richtlijnen

2.1 Algemene richtlijnen voor onderhoud, restauratie, wijziging en herbestemming van dominante en kenmerkende bouwwerken alsmede voor waardevolle cultuurhistorische elementen

De algemene uitgangspunten voor werkzaamheden aan cultuurhistorisch erfgoed zijn hieronder weergegeven. Of het nu een restauratie betreft, het aanpassen aan de huidige gebruikseisen of een herontwikkeling ten behoeve van toekomstig ander gebruik, de uitgangspunten welke hieronder staan beschreven moeten altijd een leidende rol spelen in het denkproces van omgang met cultureel erfgoed. Indien met gemotiveerde redenen voor vernieuwing en herontwikkeling wordt gekozen, dient dit eveneens te gebeuren vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden.

Behoud gaat voor vernieuwen

Historische constructies, structuren en bouwmaterialen geven een pand belangrijke monumentale en historische waarde. Door de aanwezigheid hiervan is de geschiedenis en ontwikkeling van het monument afleesbaar. Vervangen of wijzigen van de bestaande constructies, structuren, materialen, details en indien van toepassing waardevolle interieuronderdelen gaan ten koste van de bouw- en cultuurhistorische waarde. Daarom dienen deze waarden gerespecteerd te worden.

Behoud door zorgvuldig ontwikkelen en vernieuwen

Toevoegingen dienen tot stand te komen op, in of bij de minst kwetsbare plekken van het beschermde pand. Een eigentijds ontwerp heeft hierbij de voorkeur, waarbij moderne materialen mogelijk zijn, mits passend bij de bestaande textuur en het kleurengamma. Dergelijke ingrepen dienen zorgvuldig te worden afgewogen en terughoudend worden vormgegeven.
Veranderingen of toevoegingen dienen bij voorkeur reversibel te zijn. Dit wil zeggen dat deze ooit weer ongedaan gemaakt kunnen worden zonder de monumentale waarden aan te tasten. De toe te passen technieken mogen geen mechanische, fysische of chemische schade toebrengen aan een monument.

Structuren eerbiedigen

Externe hoofdstructuren moeten gerespecteerd worden; dit geldt voor de voor- en achtergevelrooilijnen en de herkenbaarheid van bouwvolumes, zoals achterhuizen, schuren, koetshuizen en tuinhuizen.
Ook de interne structuur dient zoveel mogelijk in tact te blijven. Ingrepen in de structuur dienen te gebeuren met de grootst mogelijke zorgvuldigheid, waarbij optimaal aansluiting gezocht wordt bij het oorspronkelijke concept. Ingrepen moeten zodanig uitgevoerd worden, dat de oorspronkelijke structuur herkenbaar blijft.

Respect voor historisch materiaal

Alvorens tot vervanging van historisch materiaal over te gaan moet eerst onderzocht worden of bij het bestaande materiaal in slechte staat technisch herstel mogelijk is. Bij noodzakelijke vervanging van historisch materiaal wordt tot op detailniveau uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Indien dit niet mogelijk blijkt dient aansluiting gezocht te worden bij de historische materialen en substanties.

Respect voor authenticiteit

Bij restauratie moet men de historische gelaagdheid en de afleesbaarheid van het verleden in vormgeving, constructie en materiaalgebruik respecteren. Het transformatieproces, door verandering van het gebruik of functie, dat een gebouw door de tijd heen ondergaat, heeft historische waarde. Een monument ontleent ondermeer zijn waarde aan de bouwgeschiedenis.

Indien het oorspronkelijke materiaal reeds volledig verloren is gegaan wordt niet gepleit voor reconstructie, maar voor een eigentijds ontwerp zodat de geschiedenis in afleesbaar blijft.

Respect voor details

De kwaliteit van een monument wordt vaak bepaald door de aanwezigheid van historische bouwdetails. De oorspronkelijke detaillering in de vorm van voegwerk, gevelafwerking, decoraties, metselpatronen, roedeverdelingen in vensters, et cetera dient optimaal gerespecteerd te worden. Indien er sprake is van eigentijdse interventies, dient de detaillering qua maat en schaal in overeenstemming te zijn met het historische karakter van het pand.

Afweging bij sloop

Indien in uitzonderlijke gevallen ondanks de monumentale waarden toch sprake is van een afweging tot gehele of gedeeltelijke sloop van een rijksmonument of een gemeentelijk monument in het Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden.
Dit wil zeggen dat bij de planvorming het volgende vereist is:

- een gefundeerde onderbouwing dat behoud niet mogelijk is (technisch en ruimtelijk).
- documentatie van de te slopen onderdelen in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekeningen.

Archeologische toets bij graafwerkzaamheden

Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm is een toets, of een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden, verplicht indien:

- de ingreep gelegen is binnen een straal van 50 meter van een bekende vindplaats of historisch relict, omdat hierbinnen de kans groot is aanvullende informatie hierover aan te treffen (archeologische zone A)
- de ingreep gelegen is binnen de eerste stadsmuur (de zero-tolerance-zone ofwel archeologische zone A).
- De ingreep gelegen is binnen:
    - de eerste en tweede stadsmuur of binnen een historische dorpskern en een omvang heeft van minimaal 250 m2 (archeologische zone B)
    - het buitengebied en een omvang heeft van minimaal 2500 m2 (archeologische zone C)

Gebrekenrapport, bouwtechnisch rapport en/of cultuurhistorisch rapport (met bouwhistorisch onderzoek)

Indien de bouwkundige en/of monumentale kwaliteit van het object vooraf niet bekend is, kan het zijn dat bij de planbeoordeling een onderbouwing hiervan wordt vereist. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar de indieningverseisten van de vergunning en de planregels van het bestemmingsplan.

Zorgvuldigheid tijdens uitvoering werkzaamheden

Historisch waardevolle elementen moeten tijdens restauratie- en verbouwingswerkzaamheden afdoende beschermd worden tegen beschadigingen.
Indien tijdens de uitvoering van vergunde werkzaamheden historische onderdelen (zowel wanneer dit archeologische elementen als bouwhistorische elementen betreft) te voorschijn komen waarvan het bestaan voordien niet bekend was, is de vergunninghouder verplicht dit te melden bij de gemeente Maastricht.

2.2 Algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen

- Behoud gaat vóór vernieuwen, vervangen of wijzigen. Indien toch voor vernieuwing, vervanging of wijziging wordt gekozen vanwege bijvoorbeeld afsterven of ziekte, dient dit te geschieden vanuit deze cultuurhistorische randvoorwaarden. De karakteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede de sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten, moet men zoveel mogelijk intact laten en het uiterlijk daarvan zoveel mogelijk behouden, respecteren en zo mogelijk versterken.

- Bij onderhoud en/of verandering moet men de plaatsing, vorm, groeiwijze, omvang en structuur respecteren. Er dient zoveel mogelijk aansluiting gezocht te worden bij de omgevingsarchitectuur en de cultuurhistorische karakteristiek.
- Bij herplant of nieuwe beplanting dient uitgegaan te worden van de oorspronkelijke soort, tenzij deskundig advies anders uitwijst.
- Geen schade in algemene zin mag worden toegebracht aan het waardevol groenelement alsmede moeten snoei- en onderhoudswerkzaamheden en/of het gebruik van bestrijdingsmiddelen, dusdanig uitgevoerd worden dat geen blijvende schade wordt toegebracht aan het waardevol groenelement.
- Bebouwing, aanleggen of slopen binnen, bij, op of aan een waardevol groenelement is alleen mogelijk indien de bestaande karakteristieken qua maat, schaal, materiaal en kleur gehandhaafd blijven.

3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen

3.1 Inventarisatie en specifieke richtlijnen dominante en kenmerkende bouwwerken

ADRES	Weert 12, 14 en 16
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: hoeve Huidige functie: 3 woningen
STATUS	Kenmerkend bouwwerk , voorgevel en zijgevels, bouwmassa en dak
FOTO'S	 *Weert 12 - 16*
OMSCHRIJVING	**Inleiding** Voormalige boerderij, thans drie woonhuizen, gelegen achter de rooilijn buiten de bebouwde kom van Maastricht, nabij het gehucht Weert. Het pand is gebouwd in de negentiende eeuw. In de 20e eeuw is het pand verbouwd. **Beschrijving** Tweelaags pand onder zadeldaken, gedekt met rode muldenpannen en Hollandse pannen en voorzien van een eenvoudige mastgoot. Aan de achterzijde is een schuuruitbouw. Het pand is opgetrokken in baksteen, maar is wit gesaust met een grijze plint aan de voorzijde en een zwarte plint aan de zijgevels van het pand. Onder de dakrand aan de voorgevel is een bloktand aangebracht. De vensters zijn erg divers van vorm. Er zijn enkele segmentboogvormige vensters en enkele rechte vensters. Een deel van de vensters heeft hardstenen boven- en onderdorpels en een deel alleen een hardstenen onderdorpel. De overige vensters bevinden zich onder een bakstenen latei in strekverband en hebben een dorpel van geglazuurde tegels. Een deel van de vensters heeft roedeverdeling en een deel heeft ongedeelde vensters met bovenlichten. Enkele vensters zijn voorzien van luiken. De deuren zijn met bovenlicht. De gevelindeling is als volgt. De voorgevel heeft in de eerste bouwlaag een venster, een deur, twee vensters, een deur en twee vensters. Onder de dakrand zijn vijf kleine vensters aangebracht. De rechterzijgevel heeft in het woonhuisgedeelte twee venster in de eerste bouwlaag en twee vensters in de tweede bouwlaag. In de schuur bevinden zich een groot venster en drie kleine vensters. De linkerzijgevel en de achtergevel dienen nog beschreven te worden.
WAARDERING	De voormalige boerderij heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de sociaal-economische ontwikkeling van de landbouw in het buitengebied van Maastricht. Ook heeft de voormalige boerderij enige architectuurhistorische waarden welke zijn gelegen in het gebruik van hardsteen als deuromlijsting en vensterdorpel of latei. Daarnaast heeft het pand enige bouwhistorische waarde vanwege de ouderdom. Tenslotte heeft het pand enige ensemblewaarde met de landelijke omgeving. Het bouwwerk is "kenmerkend" gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat: • het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is, door de ligging nabij de belangrijke landgoederen van Vaeshartelt. Het pand is niet dominant gewaardeerd vanwege: - de aantasting van de authenticiteit (de vele verbouwingsingrepen)

	- te weinig uniciteit
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. Objectgericht: • Geen aanvullende richtlijnen.

ADRES	Weert 17 hoek Boekenderweg
GEGEVENS	Oorspronkelijke functie: landhuis Huidige functie: landhuis
STATUS	Dominant bouwwerk, exclusief vrijstaande garages
FOTO'S	 *Weert 17 hoek Boekenderweg*
OMSCHRIJVING	**Inleiding** Buitenplaats gelegen achter de rooilijn in het buitengebied van Maastricht. Het pand is omstreeks 1860 gebouwd in de stijl van het Eclecticisme. Het pand is eigendom geweest van koning Willem III. Aan zowel de linkerzijgevel als de achtergevel is een aanbouw van circa 1930 gerealiseerd, aan de rechterzijgevel is een uitbouw. Achter het pand is een garage, ook van recentere datum. **Beschrijving** Tweelaags pand met kapverdieping en kelder onder zadeldak gedekt met tuiles-du-nord en voorzien van een geprofileerde goot aan de voorgevel en een eenvoudige bakgoot aan de achterzijde. In het voordakschild en achterdakschild is een dakvenster aangebracht. Op de schoorstenen, die zich op de nokken bevinden, zijn smeedijzeren afdekplaten aangebracht. De gevels zijn wit gepleisterd en voorzien van een hardstenen plint. De voorgevel is ingedeeld in drie traveeën en is verticaal gelaagd door lisenen die worden afgesloten door decoratieve consoles, met daarop een geprofileerde bakgoot dat in de middentravee een open segmentboogvormig fronton vormt. In de eerste en de derde travee bevinden zich tussen de vensters van de eerste en de tweede bouwlaag verdiepte gevelvlakken met daarin decoratief stukwerk. De segmentboogvormige gevelopeningen in de voorgevel zijn voorzien van decoratieve omlijstingen met sluitstenen en hardstenen doorlopende vensterdorpels. In de middentravee is een hardstenen balkon, rustend op hardstenen decoratieve consoles. De balustrade van het balkon heeft hetzelfde motief als de verdiepte gevelvlakken. De gevelindeling is als volgt. De VOORGEVEL heeft in de eerste bouwlaag een dubbele houten deur met aan weerszijden een venster. De tweede bouwlaag is voorzien van drie t-vensters. In het fronton is een rond topgevelvenster aangebracht. De zijgevels en de achtergevel zijn eenvoudiger van opzet. De vensters in deze gevels zijn deels voorzien van stucwerk omlijsting en zijn deels recht, deels onder segmentboog en deels onder rondboog. De RECHTERZIJGEVEL heeft in de eerste bouwlaag een serre-uitbouw onder plat dak, met in elk van de geveldelen een venster. De derde bouwlaag is voorzien van twee vensters. De ACHTERGEVEL heeft een forse eenlaagse aanbouw die overgaat in een garageaanbouw onder schilddak. Naast deze garage is tevens een eenlaags aanbouw. De eerste bouwlaag is voorzien van een venster. Tussen de eerste en de tweede bouwlaag is een groot drieruits venster aangebracht, hetgeen waarschijnlijk een trappenhuisvenster is. De tweede bouwlaag is voorzien van twee vensters. De derde bouwlaag is voorzien van een centraal gesitueerd venster onder de dakrand. De LINKERZIJGEVEL heeft in de eerste bouwlaag heeft twee vensters en is voorzien van een eenlaags erker, en tevens balkon, uit circa de jaren '30 van de twintigste eeuw, met in elk van de geveldelen een venster. De tweede bouwlaag heeft een venster en een balkondeur. De derde bouwlaag

	heeft drie vensters. De vrijstaande bebouwing met garages op het achterterrein zijn uitgesloten van de bescherming
WAARDERING	Het bouwwerk is “dominant” gewaardeerd vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang en architectuurhistorische waarden en meer in het bijzonder omdat: • het object ruimtelijk bepalend c.q. markant voor de omgeving is, door de hoekligging. • het object architectuurhistorische betekenis heeft vanwege de esthetische kwaliteit van het ontwerp. • het ontwerp een hoge mate van architectonische gaafheid bezit. • het een bijzondere detaillering en bijzondere ornamenten heeft, zoals het middenrisaliet met balkon en het segmentvormig fronton. • De cultuurhistorische betekenis vanwege de relatie met Koning Willem III
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende bouwwerken, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen van waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud en wijzigingen in cultuurhistorische attentiegebieden en beschermde stadsgezichten, zie paragraaf 2.3 van dit rapport. Objectgericht: • Schotelantenne bij voorkeur aanbrengen op een niet vanaf de openbare weg zichtbare plek.

3.2 Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle cultuurhistorische elementen

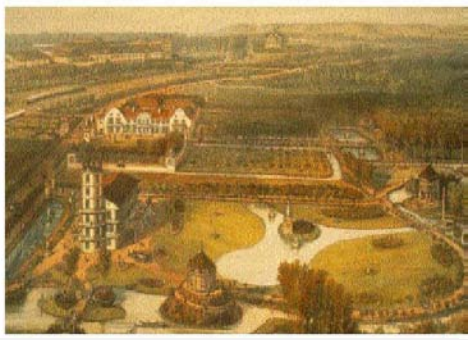
ADRES	Maastrichterlaan kruising Meerssenhoven
GEGEVENS	Objectnaam: wegkruis
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	 *Wegkruis*
OMSCHRIJVING	Gietijzeren wegkruis in de noordwesthoek van de kruising van Meerssenhoven met de Maastrichterlaan. Gietijzeren, open en doorbroken wegkruis. Het kruis is niet voorzien van een corpus of andere heilige gestalte. Het is modern en geometrisch van vormgeving en opgebouwd uit een soort van kettingstructuur. De kruisbalken eindigen in een drievork. Het kruis is vervaardigd door kunstenaar Dries Engelen, en geplaatst in de jaren zeventig van de 20e eeuw. De locatie van het kruis is daarentegen veel ouder. Het is namelijk gebruikelijk dat er langs degelijke oude tracés en zeker op kruisingen van wgen, wegkapellen of –kruisen werden geplaatst. De meeste wegkapellen of wegkruisen werden geplaatst ter herinnering (aan een moord of een ongeval), uit vroomheid (deel van een processie- of bedevaartsroute, dankbaarheid of devotie) of in het kader van recht (ter afbakening van kerkelijke rechtsinstellingen of als onderdeel van een straf voor daders van een misdrijf). Het is niet bekend uit welk motief dit kruis oorspronkelijk is geplaatst.
WAARDERING	Het wegkruis wordt aangewezen als waardevol cultuurhistorisch element. Het kruis heeft cultuurhistorische waarde als wegkruis. Voorts heeft het kruis historisch-ruimtelijke waarde, vanwege de ligging op een kruispunt van twee zeer oude wegen, waar lange tijd voor de plaatsing van het huidige kruis ook al een kruis moet hebben gestaan. Ook heeft het kruis kunsthistorische waarde als eigentijdse interpretatie en vormgeving van een oude cultuuruiting.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	Marienwaard 42
GEGEVENS	Gevelsteen met 3 hoefijzers
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	 *Gevelsteen van de 3 hoefijzers*
OMSCHRIJVING	In de voorgevel van het woonhuis Mariënwaard 42 (dat zelf geen monumentale waarde bezit) bevindt zich een herplaatste gevelsteen met een voorstelling van 3 hoefijzers en het opschrift: P. B. / 17 – IN D. 3 HOFISERS – 70 De initialen verwijzen naar de familie Van Buel die in hun familiewapen ook drie hoefijzers voerde (mogelijk waren ze oorspronkelijk werkzaam als hoefsmid in Maastricht)
WAARDERING	De 18de eeuwse gevelsteen heeft cultuurhistorische waarde vanwege de volkskundige relatie met de familie Van Buel
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: N.v.t.

ADRES	**Mariënwaard achter 61**
GEGEVENS	Objectnaam: kerkhofmuur in bos achter landgoed Mariënwaard.
STATUS	Waardevol groenelement
FOTO'S	 *Kerkhofmuur op het landgoed Mariënwaard*
OMSCHRIJVING	De kerkhofmuur heeft een relatie gehad met de begraafplaats van het klooster van de Zusters*Franciscanessen van Boetvaardigheid en Liefde* die in 1875 op het landgoed Mariënwaard hun intrek hebben genomen. Bij het vertrek van de zusters naar Heythuizen (ca. 1980) is het kerkhof geruimd. Van het kerkhof is alleen de ommuring bewaard gebleven. Het terrein binnen deze ommuring ligt ruim een halve meter boven het omringende gebied. Er zijn geen sporen meer van zerken of andere relicten die bij een begraafplaats behoren. De muur is 40 x 40 meter in het vierkant en opgebouwd uit vierkante pijlers (oorspronkelijk 12; maar daarvan staan er nu nog maar vier overeind). Tussen de pijlers zijn lagere verbindingsmuurtjes. Op deze muurtjes en op de pijlers hebben kunststenen afdekplaten gelegen. De gehele muur verkeerd momenteel in een ruïneuze staat. De afdekplaten van de pijlkers liggen deels nog verspreid in het bos.
WAARDERING	De ruimtelijke waardering berust op de samenhang van het kerkhof met het landgoed Mariënwaard. De belevingswaarde van deze kerkhofruïne in een bosachtige omgeving is van uitzonderlijke betekenis. De architectuurhistorische waarde van de kerkhofmuur wordt bepaald door de constructie, materiaalgebruik en ornamentiek.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: De kerkhofmuur verkeerd in een zeer vervallen staat en moet geconsolideerd worden om verder verval tegen te gaan.

ADRES	Mariënwaard nabij 63, Kruising Mariënwaard, Kruisdonk, Weert
GEGEVENS	Objectnaam: wegkruis
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	*Wegkruis*
OMSCHRIJVING	Sober cementstenen wegkruis met wit metalen corpus op bakstenen sokkel. Omringd door 4 bomen. Weg- en veldkruisen stonden doorgaans op kruisingen van wegen. Enerzijds als markering in het landschap, anderzijds had de kruising ook symbolische betekenis.
WAARDERING	Weg- en veldkruisen zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen omdat deze een uiting zijn van volksdevotie en het katholieke geloof van de omwonenden. Daarnaast zijn het subtiele markeringen in het landschap die de bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	Marienwaard tegenover 61
GEGEVENS	Objectnaam: twee pijlers en hekwerk
STATUS	Waardevolle cultuurhistorisch element
	 Hekwerkpijlers
OMSCHRIJVING	De mergelstenen hekwerkpijlers zijn uitgevoerd als dubbele pijlers met telkens een brede pijler die een getrapte bekroning heeft en aan de voorzijde een decoratie met een ovaal profiel. Deze brede pijlers flankeren telkens een smalle pijler met een kroonlijst: tussen de brede en de smalle pijler is telkens een sierlijk smeedijzeren verbinding gemaakt en tussen de twee smalle pijlers bevindt zich twee smeedijzeren spijlenhekken die aan de bovenzijde gebombeerd zijn uitgevoerd. De pijlers stonden oorspronkelijk in de as van kasteel La Grande Suisse, maar ze zijn rond 1988 ca. 25 meter naar het zuiden verplaatst in verband met de aanleg van de Limmelderweg.
WAARDERING	Het hekwerk is een cultuurhistorisch waardevolle element vanwege de bijzondere decoratieve detaillering en vanwege de relatie met het landgoed Grande Suisse.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	**Meerssenerweg bij 1**
GEGEVENS	Objectnaam: boogbruggetje op achterterrein
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	 *Boogbruggetje in 2010*  *Album dédiee à mes amis (P. Regout 1865)*
OMSCHRIJVING	Het boogbruggetje ligt ten oosten van het landschapspark van het landgoed Petite Suisse (Dr. Poelsoord). Deze tuin is rond 1870 ontworpen door de Belgische tuinarchitect Gindra, voor de familie Regout. Het bruggetje overkluist de voedingsarm die de watertoevoer regelt tussen de Kanjel en de grote vijver in de tuin van Poelsoord. Blijkens de lithografisch voorstelling in het album dat Petrus Regout in 1865 liet vervaardigen (Album dédiée à mes Amis) leidt het boogbruggetje naar een klein vierkant paviljoen dat op hoge palen rust. Misschien was dit een jagershut of een duiventil. Van dit paviljoen zijn in het bos geen restanten meer te zien. Het bruggetje rust op rode bakstenen bruggenhoofden waartussen twee gebogen gietijzeren verbindingsbogen liggen. Op deze bogen liggen houten delen en daarlangs siersmeedijzeren leuningen. Het bruggetje heeft waarschijnlijk een oudere voorganger gehad: het huidige bruggetje dateert van ca. 1900.
WAARDERING	De ruimtelijke betekenis berust op de samenhang van de boogbrug; de landschapstuin en het bos ten westen van deze tuin. De architectuurhistorische waarde van deze boogbrug wordt bepaald door romantische stijl, constructie, materiaalgebruik en ornamentiek.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: de boogbrugbrug verkeert in zeer vervallen staat en moet geconsolideerd worden om verder verval tegen te gaan.

ADRES	Weert nabij 12, percelen MT00, sectie I, nr. 4031 en 4033
GEGEVENS	Objectnaam: vier hekpijlers met hekwerken
STATUS	Waardevol cultuurhistorisch element
FOTO'S	 *Hekpijlers*
OMSCHRIJVING	Bakstenen hekpijlers met cementstenen afdekking, voorzien van een smeedijzeren hekwerken. Sober vormgegeven. Markeren de toegang tot de landerijen, die vermoedelijk oorspronkelijk bij het landgoed Vaeshartelt hebben gehoord.
WAARDERING	Van belang als cultuurhistorisch element in het landschap, als verwijzing naar het belang van het landgoed. Deze elementen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	Weert tegenover 17, hoek Oude Steegweg
GEGEVENS	Objectnaam: gietijzeren veldkruis
STATUS	Waardevolle cultuurhistorisch element
	Wegkruis Oude Steegweg
OMSCHRIJVING	Gietijzeren wegkruis in zwarte kleur geschilderd met aan de basis een witgeschilderde engel; daarboven een zwarte vaas waarin een zwarte bloementak staat en daarboven op de kruising van de kruisbalken een witgeschilderde voorstelling van Maria. Onderaan is de tekst ingegoten: NESTOR MARTIN 1780 Op de hardstenen sokkel is een witmarmeren plaquette bevestigd met het opschrift: ES GOD BLEEF 18-8-2008 / BUURTVERENINGING / WEERT Weg- en veldkruisen stonden doorgaans op kruisingen van wegen. Enerzijds als markering in het landschap, anderzijds had de kruising ook symbolische betekenis.
WAARDERING	Weg- en veldkruisen zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen omdat deze een uiting zijn van volksdevotie en het katholieke geloof van de omwonenden. Daarnaast zijn het subtiele markeringen in het landschap die de bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: Nv.t.

3.3 Inventarisatie en specifieke richtlijnen waardevolle groenelementen

ADRES	Kruisdonk naast nr. 63
GEGEVENS	Objectnaam: Meidoornhaag rondom perceel ABY00, sectie C, nr. 2062
STATUS	Waardevol groenelement
FOTO'S	*Meidoornhaag rondom perceel*
OMSCHRIJVING	Meidoornhaag rondom perceel. Meidoornhagen zijn traditionele erfafscheidingen rondom agrarische percelen in Limburg. Meidoornhagen hebben eeuwenlang het aanzien van ons cultuurlandschap bepaald. Voordat het prikkeldraad werd uitgevonden werden akkers en weilanden van elkaar gescheiden door meidoornhagen.
WAARDERING	De haag is waardevol vanwege het agrarische karakter dat benadrukt wordt en heeft cultuurhistorische en typologische waarde vanwege het gebruik van meidoorn als historische haagsoort om akkers en weilanden af te schermen.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	Maastrichterlaan kruising Meerssenhoven
GEGEVENS	Objectnaam: lindenbomen bij wegkruis
STATUS	Waardevol groenelement
FOTO'S	
OMSCHRIJVING	Twee lindenbomen staan aan weerszijden van het gietijzeren wegkruis dat hier in de jaren zeventig van de 20e eeuw op de noordwesthoek van de kruising van Meerssenhoven met de Maastrichterlaan werd geplaatst.
WAARDERING	De lindenbomen zijn waardevol vanwege de cultuurhistorische betekenis als grensmarkering van erven en weidegronden en vanwege de ensemblewaarde in combinatie met het wegkruis. De bomen hebben cultuurhistorische waarde vanwege de onlosmakelijke verbondenheid met het wegkruis en de symbolische betekenis daarvan.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

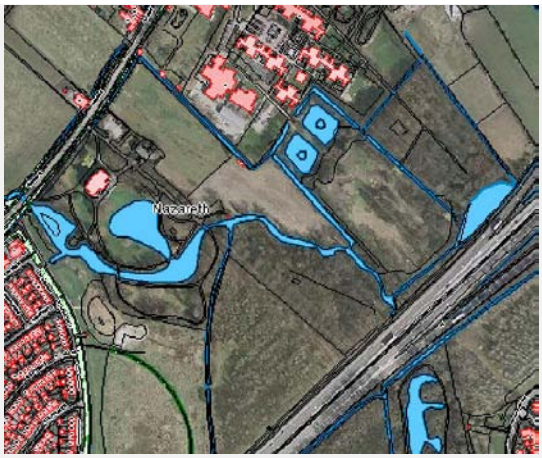
ADRES	**Mariënwaard 61: op achterterrein**
GEGEVENS	Objectnaam: restanten baroktuin Mariënwaard.
STATUS	Waardevol groenelement
FOTO'S	*Restanten baroktuin Mariënwaard*
OMSCHRIJVING	Restanten van de baroktuin van het landgoed Mariënwaard. Bij het landgoed Mariënwaard behoren twee baroktuinen: direct aan de Meerssenerweg ligt een kleine ommuurde tuin waarvan nog twee tuinpaviljoens behouden zijn gebleven. Deze tuinaanleg maakt deel uit van het Rijksmonument Mariënwaard 61.(monumentnummer 326352) . Ten oosten van deze ommuurde tuin liggen de restanten van een grotere baroktuin. De formele aanleg van deze grote baroktuin is in het landschap nog duidelijk afleesbaar. De middenas van deze tuin staat feitelijk loodrecht op de Meerssenerweg en oriënteert zich dus min of meer van het noordwesten naar het zuidoosten. Aan de noordwestelijke zone zijn twee rechthoekige waterbassins behouden gebleven. Rondom de gehele tuin ligt een gracht die aan de zuidzijde wordt gevoed door de Kanjelbeek.
WAARDERING	De restanten van de baroktuin vormen een cultuurhistorische en landschappelijke eenheid met het landgoed Mariënwaard en de kleine baroktuin die direct aan de Meerssenerweg grenst. De tuinaanleg met de waterbekkens en de bewaard gebleven aardwerken, vormen een samenhangend ruimtelijke, landschappelijke eenheid met de aanleg van het landgoed Mariënwaard.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: Het verdient aanbeveling dat de samenhang tussen deze tuin en landgoed Mariënwaard wordt hersteld. Dit kan onder andere door het amoveren van de paviljoens van het zorgcentrum Xonar en door het herstellen van de zichtrelatie tussen de twee baroktuinen. De aanwezige restanten van de waterlopen en aardwerken moeten geconsolideerd worden. Doordat de tuin als natuurgebied wordt beheerd zijn de zichtlijnen en de rechtlijnige begrenzingen van paden en de beschoeiingen van de grachten verdwenen. Aanpassingen en ontwikkelingen zullen in afstemming tussen cultuur en natuur moeten plaatsvinden.

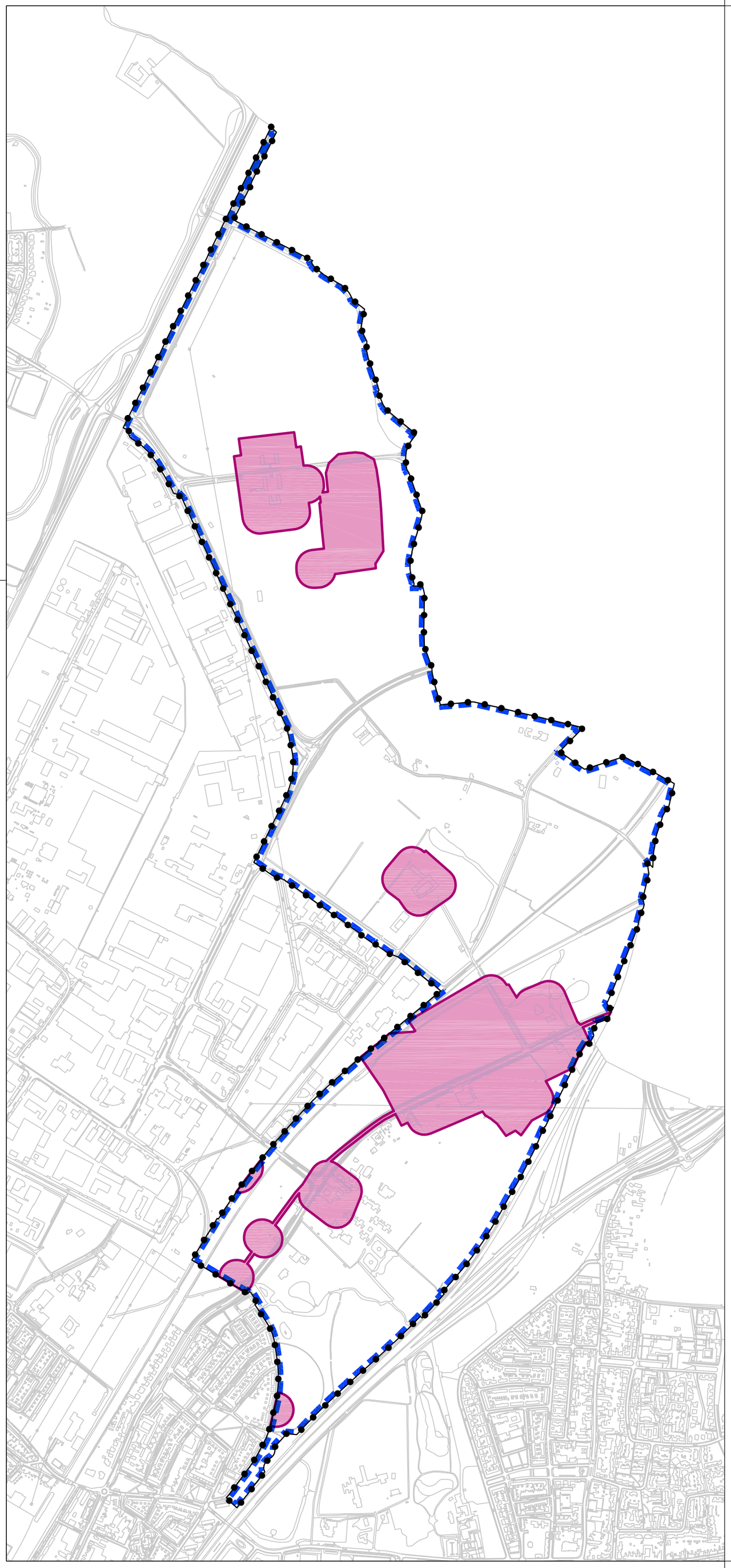
ADRES	Mariënwaard nabij 63, Kruising Mariënwaard, Kruisdonk, Weert
GEGEVENS	Objectnaam: 4 Lindenbomen rondom veldkruis
STATUS	Waardevolle groenelement
FOTO'S	*4 bomen rondom het wegkruis*
OMSCHRIJVING	4 Lindenbomen rondom een wegkruis. Rondom het wegkruis zijn 4 bomen geplant in de jaren 90 ter vervanging van oude Lindenbomen. Rondom wegkruisen werden van oudsher vaak bomen geplant. Dit had een symbolische betekenis. Het duidde niet alleen op de vruchtbare grond, maar zorgde er ook voor dat de blik van de voorbijganger naar de goddelijke hemel werd geleid. De bomen bieden ook als het ware een vorm van bescherming zodat het kruis beschut wordt tegen barre weerstomstandigheden. De keuze van de boomsoort heeft ook een symbolische betekenis. Zo heeft de lindeboom al in de voorchristelijke tijd een beschermende functie tegen blikseminslag en werd on der de lindeboom rechtgesproken omdat de linde al zijn bladeren zou verliezen op het moment dat er een onschuldige werd veroordeeld. Volgens de christelijke overlevering was het kruis waaraan Christus stierf ook gemaakt van lindehout. De hartvormige bladeren verwijzen naar de onuitputtelijke liefde van Christus voor het volk. De jonge twijgen onder aan de stam duiden op een hoge vruchtbaarheid. Zie ook bij waardevolle cultuurhistorische elementen.
WAARDERING	De bomen hebben cultuurhistorische waarde vanwege de onlosmakelijke verbondenheid met het wegkruis en de symbolische betekenis daarvan.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	**Meerssenerweg bij 1**
GEGEVENS	Objectnaam: Beukenlaan op achterterrein Dr Poelsoord.
STATUS	Waardevol groenelement
FOTO'S	 *Beukenlaan achter dr. Poelsoord*
OMSCHRIJVING	Historische beukenlaan in de landgoederenzone. Het historische tracé van deze beukenlaan staat loodrecht op de Meerssenerweg en loopt van noordwest naar zuidoost. Oorspronkelijk vormde deze laan de verbinding tussen het Landgoed Dr. Poelsoord en Amby . Deze relatie is door de aanleg van de autoweg A2 niet meer herkenbaar. De laan vormt feitelijk de noordoostelijke begrenzing van het Landgoed Petite Suisse (Dr. Poelsoord). De laanstructuur is ook in samenhang met de landschappelijke tuin van Petite Suisse aangelegd: deze tuin is rond 1870 ontworpen door de Belgische tuinarchitect Gindra, voor de familie Regout.
WAARDERING	De laan heeft historisch-ruimtelijke waarde, vanwege de ruimtelijke samenhang van het grondgebruik, bewoningsgeschiedenis en landschappelijke omgeving. Ook heeft de laan cultuurhistorische waarde die is gelegen in de infrastructurele ontsluiting van dit gebied; daarbij is de weg van belang voor de historische geografie.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: het verdient aanbeveling om de hoge beuken terug te snoeien omdat de bomen veel last hebben van stormschade.

ADRES	Weert
GEGEVENS	Objectnaam: Bomenrij langs de Weert
STATUS	Waardevol groenelement
FOTO'S	 *Bomenrij langs de Weert*
OMSCHRIJVING	Bomenrij van zomereiken langs de weg Weert aangelegd in 1920.
WAARDERING	De monumentale bomenrij heeft een cultuurhistorische waarde als onderdeel van de Landgoederenzone. Van belang voor het ruimtelijk beeld en ruimtelijke samenhang in de Landgoederenzone. Het benadrukt de toegang richting het landgoed Vaeshartelt.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	Weert
GEGEVENS	Objectnaam: Meidoornhagen langs de Weert, langs perceel, MTT00, sectie I, nr. 4031, nr. 4055, en nr. 3996 en 3997.
STATUS	Waardevol groenelement
FOTO'S	 *Meidoornhaag langs de Weert*
OMSCHRIJVING	Meidoornhagen als perceelsafscheiding langs verschillende percelen. Meidoornhagen zijn traditionele erfafscheidingen rondom agrarische percelen in Limburg. Meidoornhagen hebben eeuwenlang het aanzien van ons cultuurlandschap bepaald. Voordat het prikkeldraad werd uitgevonden werden akkers en weilanden van elkaar gescheiden door meidoornhagen.
WAARDERING	De haag is waardevol vanwege het agrarische karakter dat benadrukt wordt en heeft cultuurhistorische en typologische waarde vanwege het gebruik van meidoorn als historische haagsoort om akkers en weilanden af te schermen.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: n.v.t.

ADRES	Landgoederenzone
GEGEVENS	Objectnaam: waternetwerk rondom landgoederenzone
STATUS	Waardevolle groenelement
FOTO'S	 *Waternetwerk rondom dr. Poelsoord en Mariënberg* *Waternetwerk rondom Kruisdonk en Vaeshartelt*
OMSCHRIJVING	Het netwerk van water is de levensader van de Landgoederenzone. Dit is de basis van de ecologische waarden in het gebied en de waterpartijen in en rond de bestaande Landgoederen. Niet alleen de vijvers rondom de landgoederen behoren hiertoe, maar ook de grachten, beekjes en waterlopen. Deze stonden met elkaar in verbinding om de verschillende landgoederen te voorzien van een goede wateraanvoer. Hiertoe behoren ook 2 grotere waterlopen met de benaming Gelei en Kanjel. De Gelei die kunstmatig is aangelegd moest ervoor zorgen dat in droge tijden het gebied ook voorzien werd van water vanuit de Geul. De Kanjel was een van nature ontstaan beekje in de laaggelegen gebieden ten zuiden van de Landgoederen. Doordat in de loop der tijd de van nature natte plekken droog kwamen te liggen door de aanleg van vijvers, sloten en grachten kregen de beken een kunstmatige loop. In tijden van droogte kon er vanuit de Rothemermolen water vanuit de Geul het systeem ingelaten worden. Tot de historische waterverbindingen behoren niet alleen de cultuurhistorische waterobjecten, zoals vijvers, grachten en beken, maar ook alle waterobjecten die zorgen voor de doorstroming van het water in de landgoederenzone. Zonder deze doorstroming kunnen geïsoleerde waterobjecten ontstaan en dit kan leiden tot een versnippering en zelfs tot verstikking van het cultuurhistorisch samenhangend watersysteem.
WAARDERING	Het watersysteem is van belang vanwege de hoge cultuurhistorische waarden van het ingenieus aangelegde systeem. De cultuurhistorische waarden worden met name gevormd door het bewust aangelegde watersysteem die de verschillende landgoederen met elkaar verbond. Daarnaast heeft water een hoge landschappelijke waarde en draagt in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit.
RICHTLIJNEN	Algemeen: • Voor de algemene richtlijnen voor dominante en kenmerkende panden, alsmede de waardevolle cultuurhistorische elementen, zie paragraaf 2.1 van dit rapport. • Voor de algemene richtlijnen voor onderhoud van de waardevolle groenelementen, zie paragraaf 2.2. Objectgericht: Waar mogelijk verdient het aanbeveling om overdekte waterverbindingen weer in het zicht te brengen en geen nieuwe bypass-verbindingen naast de historische waterverbindingen aan te leggen.



LEGENDA

GRENS PLANGEBIED

WAARDE - MAASTRICHTS ERFGOED

SPECIFIEKE VORM VAN WAARDE - ARCHEOLOGISCHE ZONE A

ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATSEN + 50MTR ZONE

(VERMOEDELIJK) TRACÉ ROMEINSE WEG +
HISTORISCHE RELICTEN + 50MTR ZONE

SPECIFIEKE VORM VAN WAARDE - ARCHEOLOGISCHE ZONE C

BUITENGEBIED

vandewall
planologisch advies

*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

Gemeente Maastricht

Archeologische
Beheer en sturingskaart

Landgoederenzone

par.	datum
	dec. 2014

sector	team	schaal	IMRO-idn
Ruimte	Ontwerp	1:10.000	

LEGENDA

GRENS PLANGEBIED

GEMEENTE C.Q. RIJKSGRENS

TOPOGRAFIE

(VERMOEDELIJK) TRACÉ ROMEINSE WEG

HISTORISCHE RELICTEN (VAN VÓÓR 1830)

ARCHEOLOGISCHE WAARNEMINGEN (50MTR. ZONE)

W409195 ARCHIS II WAARNEMINGSNUMMERS

OM18180 ARCHIS II ONDERZOEKSMELDINGNUMMERS

vandewall
planologisch advies

*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

Gemeente Maastricht

Archeologische Waardenkaart

Landgoederenzone

par.	datum
	dec. 2014

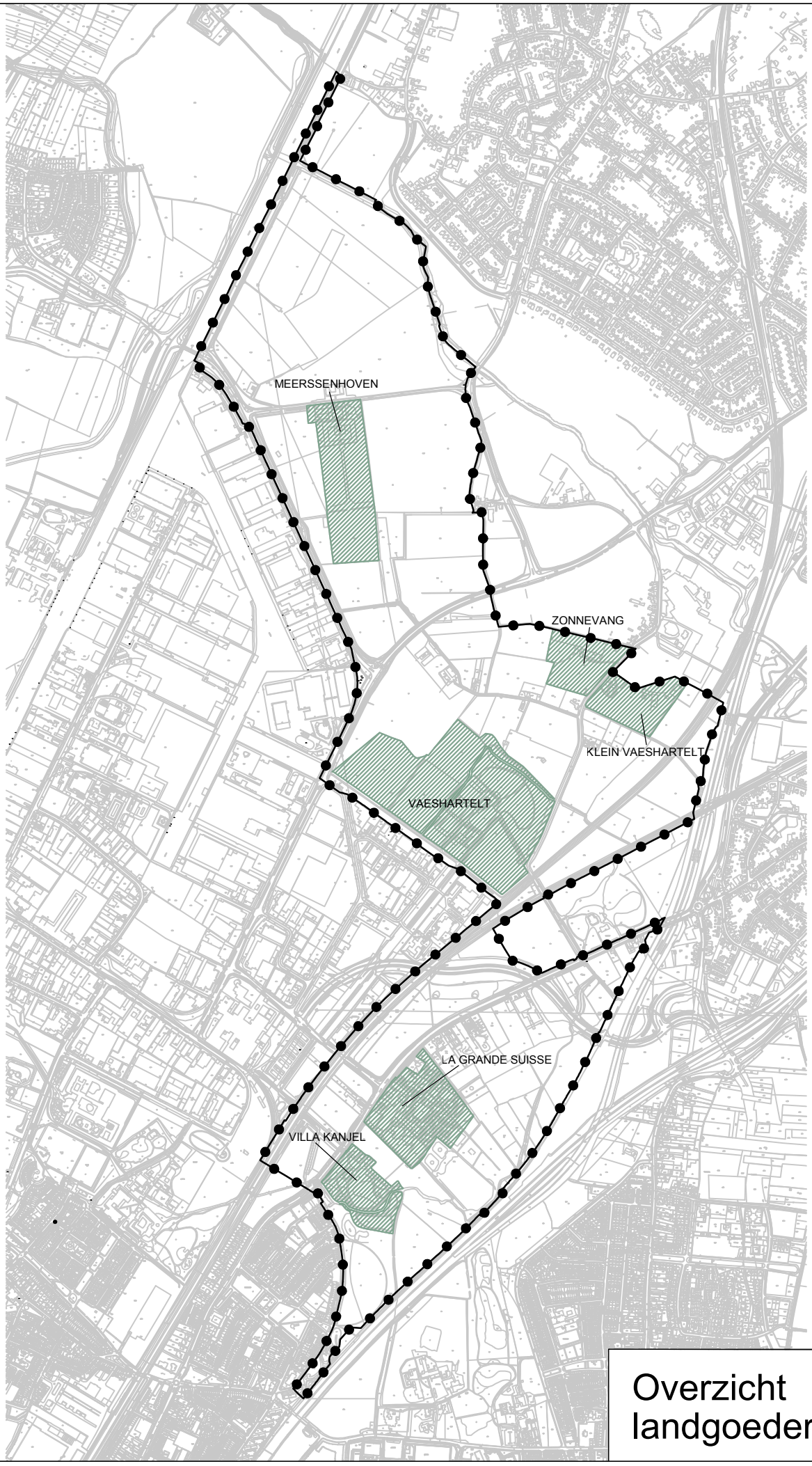
sector	team	schaal	IMRO-idn
Ruimte	Ontwerp	1:10.000	

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
23	19	-											
30	26, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	3.1	2 G	1	B	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1	1 G	2	B	
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
51	46	-											

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	47	-											
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
633	791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
65, 66, 67	64, 65, 66	-											
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN										
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
70	41, 68	-											
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	77	-											
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	72	-											
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-											
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8511	8610		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
853	871	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	37, 38, 39	-											
91	94	-											
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
9133.1	94991	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
92	59	-											
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213	5914		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234	8552		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1	85521		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
926	931	0	Zwembaden:										
926	931	1	- overdekt	10	0	50 C	10	50	3.1	3 P	1		
926	931	A	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
926	931	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271	9200		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1	92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1		L
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96032	3	- crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2		L
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



Overzicht landgoederen

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**

1.1 Algemeen 3

1.2 Grens van het plangebied 3

1.3 Vigerende bestemmingsplannen 5

1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Beleid **8**

2.1 Europees beleid 8

2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving 9

2.3 Provinciaal beleid 12

2.4 Regionaal beleid 14

2.5 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied **29**

3.1 Cultuurhistorie en archeologie 29

3.2 Ruimtelijke structuur 33

3.3 Functionele structuur 36

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten **39**

4.1 Water 39

4.2 Geluid 42

4.3 Bodem 43

4.4 Geurhinder 44

4.5 Externe veiligheid 44

4.6 Luchtkwaliteit 48

4.8 Lichthinder 49

4.9 Trillingshinder 49

4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen 49

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan 50

5.1 Algemeen 50

5.2 Opzet van de regels 50

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid 56

Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf 57

Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf 58

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro 58

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro 58

Bijlage 1 Inventarisatiekaarten 59

Bijlage 2 Reactie wettelijk vooroverleg 60

Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit 61

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

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

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

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

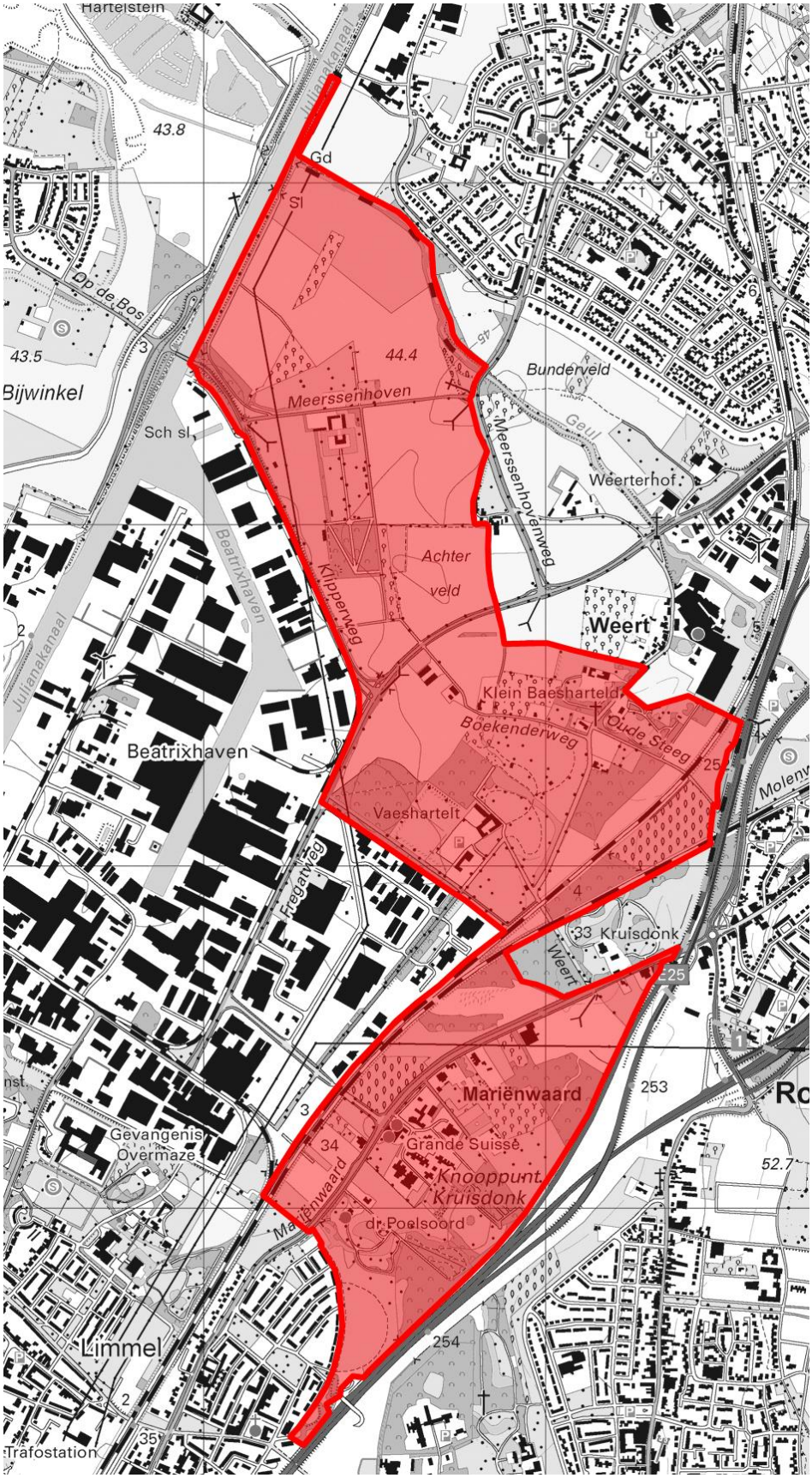
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpLandgoederenzone - (met hierachter de code van de status van het plan);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen,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

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

1.2 Grens van het plangebied

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

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



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

In onderstaande tabel met bijbehorende overzichtskaart op de volgende pagina is aangegeven welke vigerende (facet)bestemmingsplannen komen te vervallen bij het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan. In de tabel zijn deze plannen aangegeven met de data van vaststelling door de raad en (indien van toepassing) goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Limburg. De nummers in de tabel corresponderen met de nummering op de kaart (waarbij nummers 7 en 8 voor het gehele grondgebied van Maastricht gelden en derhalve niet zijn aangegeven). De onder punt 7 en 8 vermelde facetbestemmingsplannen voor de smart-, head- en growshops en voor de uitsluiting van A-inrichtingen vervallen bij inwerking treden van dit bestemmingsplan eveneens voor dit gebied omdat de regelingen in het plan worden geïntegreerd.

Nr.	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld raad	Goedgekeurd GS
1	Landgoederenzone	27.06.2000	17.10.2000
2	Wijzigingsplan Landgoed Mariënwaard 1	06.11.2001	29.01.2002
3	Wijzigingsplan Meerssenhoven 200	24.05.2007	13.11.2007
4	A2 Mariënwaard	14.12.2010	n.v.t.
5	Bloemenheuf	27.03.2012	n.v.t.
6	Economiegebouwen Meerssenhoven	28.02.2012	n.v.t.
7	Facetbestemmingsplan Smart-, head & growshops	16.09.2003	16.12.2003
8	Facetbestemmingsplan Uitsluiting A-inrichtingen	13.01.1987	04.08.1987

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

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

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

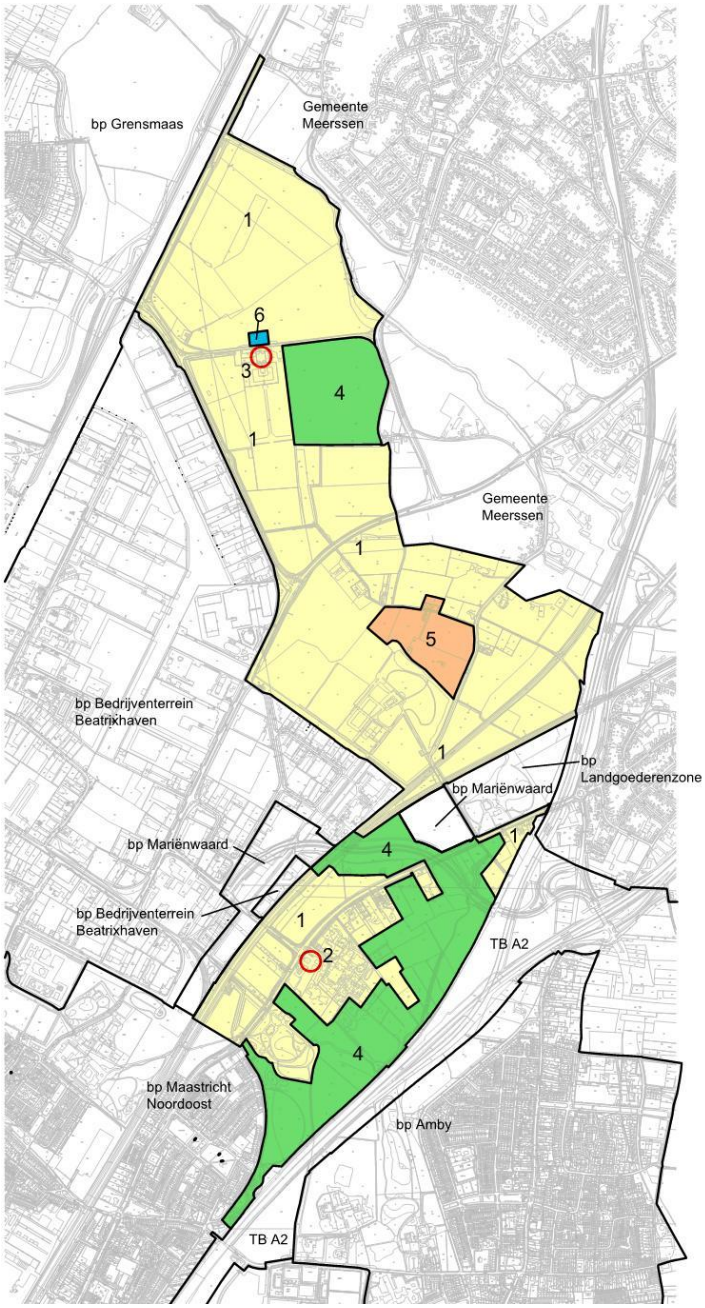
4. BP A2 Mariënwaard
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het plandeel 'A2 Mariënwaard' van het project 'A2 Passage Maastricht' door de stad Maastricht. Het plangebied van dit bestemmingsplan is zo afgebakend dat alle relevante projectonderdelen van het project 'A2 Passage Maastricht' worden vastgelegd.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

5. BP Bloemenheuf
Dit bestemmingsplan is opgesteld om de oude 'Bloemenheuf', oorspronkelijk behorend tot het landgoed Vaeshartelt, te ontwikkelen tot de 'Proeftuinen van Vaeshartelt'. Dit in het kader van de uitbreiding van landgoed Vaeshartelt, dat voor een belangrijk deel gaat fungeren als proeftuin voor voedsel dat door

'stadslandbouw' wordt gekweekt. De uitbreiding van landgoed Vaeshartelt heeft tot doel een aantal oorspronkelijke functies van het landgoed terug te brengen via herstel van de oude Bloemenheuf, de oude groentetuinen en de fruitgaarden van weleer. Het bestemmingsplan is volledig geïncorporeerd binnen het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoederenzone'.

6. BP Economiegebouwen Meerssenhoven

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



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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

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

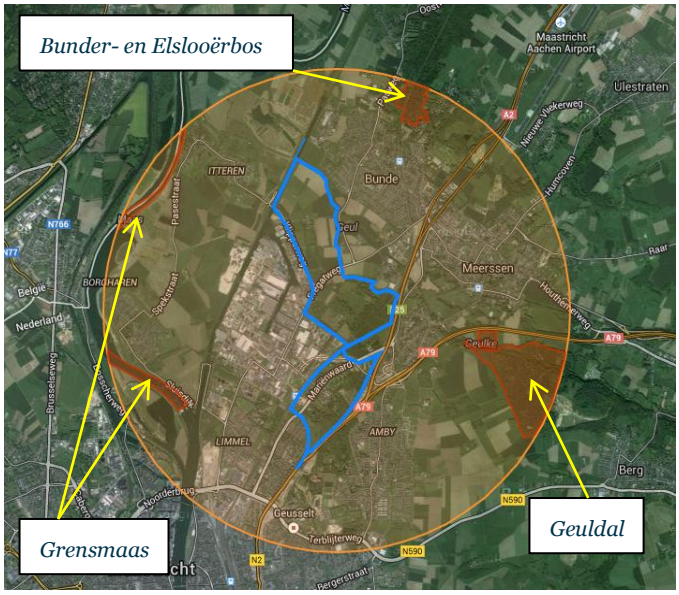
Natura 2000-gebieden

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

Plangebied en omgeving

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

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



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

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

Europese Kaderrichtlijn Water
In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

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

Doel	**Nationaal belang**
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.

Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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

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

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

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

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

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

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder van duurzame verstedelijking is in 2012 in het Bro opgenomen.

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

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

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

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

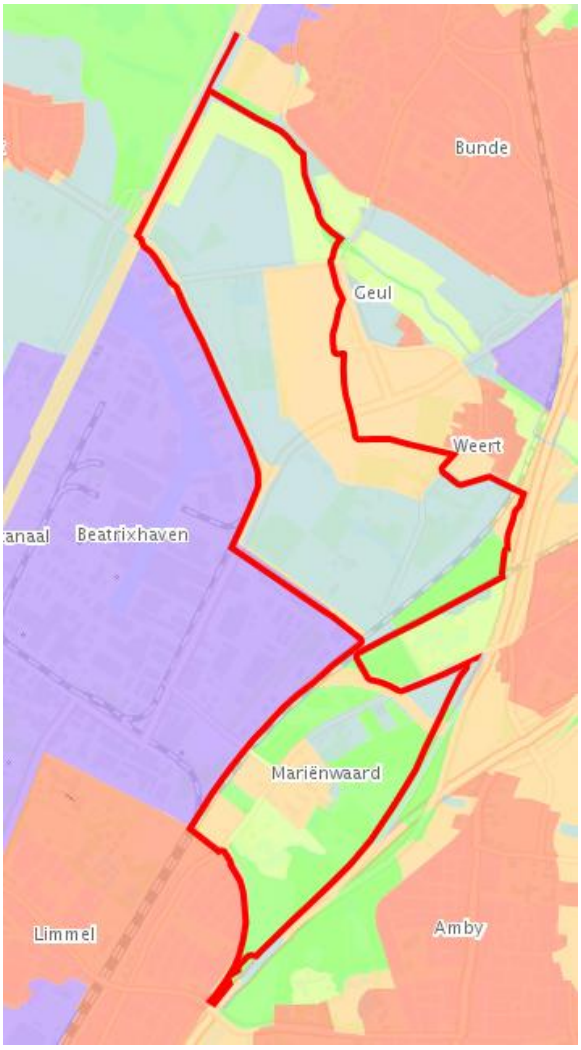
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten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

2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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

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



Kaart 1: Zonering Limburg

Bebouwd gebied

- Bedrijventerrein
- Overig bebouwd gebied
- Stedelijk centrum

Landelijk gebied

- Bronsgroene landschapszone
- Buitengebied
- Goudgroene natuurzone
- Zilvergroene natuurzone

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

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

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

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

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

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

Omgevingsverordening Limburg (OvL) 2014

Nationaal Landschap Zuid-Limburg
Een deel van het plangebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg[1]. Om de kwaliteiten van het Nationaal Landschap te versterken is het essentieel dat het landelijk gebied en de omliggende stedenring vanuit een gezamenlijke inzet en visie samenwerken. Ook de ruimtelijke relaties tussen het Nationaal Landschap, het aangrenzende stedelijke gebied en het Maasdal dienen hierbij versterkt te worden. Door de aanleg van grootschalige noord-zuidgerichte infrastructuur (snelweg, spoorweg, kanaal) is de relatie tussen het Maasdal en het Zuid-Limburgse landschap voor een deel verloren gegaan. Zowel vanuit het Heuvelland als vanuit de stedelijke gebieden kan de ruimtelijke relatie met het Maasdal worden verbeterd. Het unieke karakter van het Nationaal Landschap dient hersteld, onderhouden en doorontwikkeld te worden. Daarbij ligt de focus op tien kernwaarden in het centrale deel van het gebied, ook wel het 'beschermingsgebied Nationaal Landschap' genoemd. Dit 'beschermingsgebied' is op de verbeelding en in de regels opgenomen als gebiedsaanduiding 'milieuzone – beschermingsgebied nationaal landschap Zuid-Limburg'. Het beschermingsregime is in de Omgevingsverordening Limburg opgenomen. Het omgevingsbeleid is er op gericht om de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap te behouden,

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

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

2.4 Regionaal beleid

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

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

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

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

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

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

- watersysteem: zorgdragen voor voldoende wateraanvoer vanuit de Gelei, Kanjel, Fontein & Tapgraaf, door afkoppeling van hemelwater in de wijken van Maastricht en het herstel van bron- en kwelsituaties. Ecologische kwaliteit en waterkwaliteit verbeteren en de historische samenhang tussen landgoederen en watersysteem waarborgen;

- landschappelijk en ecologisch raamwerk: behoud openheid in het landelijke gebied tussen de landgoederen en de stadsrand in samenhang met natuurontwikkeling en streekproductie, waarbij de (te herstellen) laanstructuren, parkbossen, bron- en broekbossen het raamwerk vormen.

- boedel van erfgoed: herstel en duurzaam onderhoud aan de verschillende parken en verbindende structuurlijnen is van groot belang voor het gebruik en de waardering van het gebied. De doorgaande wegen tussen Maastricht en Meersen worden heringericht als historische ontwikkelas en verbindend element in Buitengoed Geul & Maas, zowel tussen de landgoederen onderling als tussen de landgoederen, Maastricht en Meerssen.

- economische ontwikkelingen: het accent op het ontwikkelen (nieuwe) functies in bestaand erfgoed vanuit het profiel 'levendigheid en verbreding' in wisselwerking met de stad en in aansluiting op reeds bestaande initiatieven. Oostelijk van de A2 ligt daarbij de nadruk op sport en gezondheid, terwijl westelijk van de A2 kansen liggen voor streekproductie en 'slow food'.

- ontsluiting en toegankelijkheid: verbeteren toegankelijkheid Buitengoed Geul & Maas vanuit het centrum en de wijken van Maastricht door het creëren van sociaal veilige routestructuren. Binnen de Tuinen van Maastricht vormt de Groene Loper/Beukenlaan de drager van het routenetwerk, via de nieuwe brug over de A2. Naar het noorden moet de Beukenlaan een duidelijk vervolg krijgen naar de recreatieve hoofdstructuren van Geuldal en Maasdal. Daarnaast is het voorstel de toegankelijkheid van de landgoederen te vergroten en de informatievoorziening over de landgoederen te verbeteren.

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Stadsvisie 2030 (juni 2005) + actualisatie 2008
In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen.

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

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

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

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

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

Regionaal speerpunt:
10. Versterking van de regionale samenwerking

Speerpunten uit de stadsdebatten:
11. De reputatie van de stad Maastricht
12. De geschiedenis van Maastricht

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald *(inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 gestegen van 117.998 per 1 januari 2008 tot 121.906 op 1 mei 2014 (red.).*

2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad
De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim ‘Maastricht cultuurstad’ relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers;

2. Maastricht internationale kennisstad
Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

3. Maastricht stedelijke woonstad
De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeerolie. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

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

Structuurvisie Maastricht 2030 (mei 2012)
Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw en kantoren.

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

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

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

2.5.2 Sectoraal gemeentelijk beleid en uitgangspunten

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

Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:
- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;

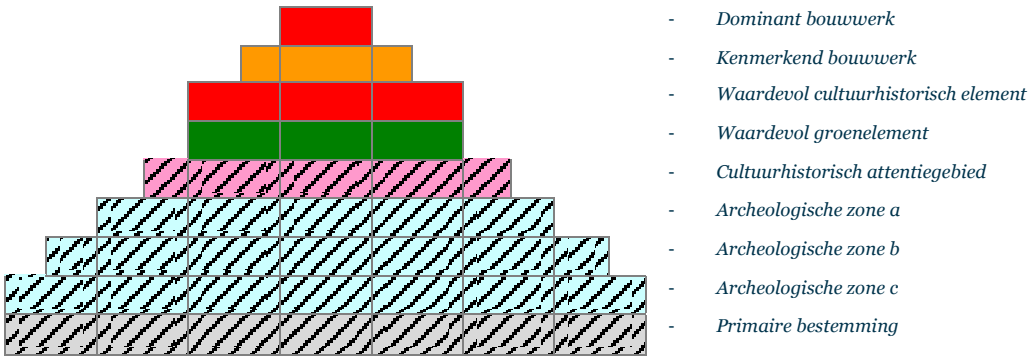
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

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

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

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

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



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

Nota 'Nieuw beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers'

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

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

Het nieuwe beleid komt erop neer dat de bestaande hospitaregeling blijft. Als de eigenaar van een woning zelf in de woning woont en voor minimaal 50% eigenaar is, blijft het rechtstreeks toegestaan om maximaal twee kamers te verhuren. In alle andere gevallen is splitsen (van één zelfstandige woning twee of meerdere zelfstandige woningen maken of van kamerverhuur naar één of meerdere woningen overgaan) of omzetten van woningen (van zelfstandige woning naar kamerverhuur) alleen mogelijk als wordt voldaan aan alle voorwaarden die eenduidig zijn te interpreteren en uit te leggen. De vier belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het oude beleid zijn:
- geen onderscheid meer in buurten;
- woningen die in bestaande toestand kleiner zijn dan 110 m² gebruiksoppervlak mogen niet worden gesplitst; dit ter bescherming van kleinere woningen die veel gevraagd zijn;
- het afschaffen van de vierkante meter norm van 20 m² voor een kamer en 50 m² voor een appartement;
- de eis van een stalling voor fietsen en bergingsruimte voor huishoudelijk afval.

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

Horecanota (2008)
In de Horecanota (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22.01.2008) is het horecabeleid voor Maastricht vastgelegd. Het nieuwe beleid, dat tot stand is gekomen na een intensieve en constructieve samenwerking tussen de gemeente Maastricht, Koninklijk Horeca Nederland, horecaondernemers, burgers en andere betrokkenen, biedt nieuwe kansen voor gevestigde horeca en voor nieuwe initiatieven. Het beleid dat totnogtoe heeft gegolden, heeft, zo is ook gebleken uit de evaluatie, goed gewerkt maar bleek ook een verstikkende werking te hebben voor nieuwe ontwikkelingen in de horeca. Uit de evaluatie is ook gebleken dat de kwaliteit van het horeca-aanbod te wensen over laat, zeker voor een aantal doelgroepen waar Maastricht in de toekomst haar pijlen op wil richten. Wil Maastricht haar positie in de (Eu)regio handhaven als Bourgondische stad, Universiteitsstad, Winkelstad en Europese stad, dan zal vooral de horeca, die mede vorm geeft aan dit imago, de handen uit de mouwen moeten steken om dit karakter te bewaren en te versterken. Het stadsbestuur wil binnen de wettelijke kaders en mogelijkheden de Maastrichtse horeca een kans bieden en nieuwe ontwikkelingen laten bijdragen tot een betere kwaliteit van de stad. Kwalitatieve goede initiatieven kunnen rekenen op steun vanuit de gemeente. Gevolg is dat initiatieven van een slechte kwaliteit worden geweerd. Bestaande horeca, die zich slecht aan de regels houdt, wordt extra aangepakt. Maastricht wil met het nieuwe horecabeleid zorgen dat:

- geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu;
- haar positie in de regio behouden of zelfs versterkt wordt;
- er meer werkgelegenheid wordt gecreëerd in de horeca;
- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen in het imago van de stad die Maastricht wil zijn of worden en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief voorziet in de behoefte van de doelgroepen waarop het beleid uit de stadsvisie 2030 is gericht;

De gemeente Maastricht wil meer kansen bieden voor horeca. Horecavestiging moet op meer plaatsen mogelijk zijn. Echter niet overal in de stad ligt die vestiging van horecagelegenheden evenzeer voor de hand. Er wordt daarom specifiek voor deze nota een onderscheid gemaakt in vijf gebieden (“ringen” van de stad):

1. de winkelzone;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. het overig centrum, binnen de singels (tot aan Statensingel, Boschstraat en Spoorweglaan in Wyck);
4. de woongebieden;
5. de periferie (snelweg-, kantoor/bedrijvenlocatie, buitengebied).

Het voorliggende plangebied is gelegen in zone 5 (de periferie). Onder de periferie wordt het gebied buiten de stad en woonwijken bedoeld, dat bestaat uit het zogenaamde buitengebied (het landelijke deel van de stad) en de "stadspoorten" (de stadsentrees). Voor beide gebieden geldt dat de nieuwe horecavestigingen ondersteunend moeten zijn aan het daarbij behorende functioneel gebruik. Voor het buitengebied moet er een relatie zijn met de landschapswaarden en/of het hoogwaardig toeristisch medegebruik (voorbeeld: Vaeshartelt). De voorzieningen zullen veelal kleinschalig dan wel thematisch zijn. Er zal een binding moeten zijn met natuur- en landschapswaarden van de omgeving.

Hotelnota 2009-2013
Maastricht heeft in haar stadsvisie naar 2030 gekozen voor een aantal speerpunten: woonstad, cultuurstad en kennisstad. Een aantrekkelijke en gezonde horeca met een goede ontvangst en serviceverlening is daarbij met name belangrijk voor de cultuur- en kennisstad. In de Nota Economische speerpunten 2015 zijn vrijetijdseconomie (waar hotelbeleid een belangrijk onderdeel vanuit maakt) en kenniseconomie belangrijke speerpunten. Een toename van het toeristisch en zakelijk verblijf met als effect een hogere besteding, toename van investeringen en daaraan gekoppelde werkgelegenheid is één van de beleidsdoelen.

Het centrumgebied biedt meer potentie dan stedelijke gebieden buiten het centrum, maar de gehele hotelmarkt van Maastricht biedt de komende jaren geen ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe kamers. In de periode van 2013 tot en met 2020 vertaalt de verwachte groei in vraag zich naar een behoefte van 824 nieuwe kamers. Om een gezonde situatie te garanderen, moet er op worden toegezien dat de toevoeging van hotelkamers over de hele periode wordt verspreid. Indien exploitanten van de nieuwe hotels met internationale reserveringssystemen van hotelketens gaan werken, kan de marktruimte groter zijn. Hetzelfde kan worden gerealiseerd door het ontwikkelen van hotels met aantoonbaar unieke hotelconcepten. In het bijzonder moderne low budget hotels, resorts, combinatiehotels (bijvoorbeeld met een musicaltheater) en zorg- en herstelhotels lijken kans van slagen te hebben om de marktruimte in Maastricht te doen toenemen.

<u>Beleid</u>
In de stad Maastricht is het uitgangspunt een goede leefbaarheid en duurzame ruimtelijke ordening. Dit zijn publieke domeinen en deze komen nadrukkelijk aan de orde indien een initiatief strijdig is met het bestemmingsplan. Dan moet een integrale afweging plaatsvinden op basis van leefbaarheid en (duurzame) ruimtelijke ordening. Belangrijke criteria bij de integrale afweging zijn bijvoorbeeld de parkeerbalans, het niet evenredig schaden van het woonmilieu, de geschiktheid van het gebouw en het behoud van de eventueel aanwezige monumentale kwaliteit. Voor logiesverstrekkende bedrijven, waar sprake is van het vestigen van nieuwe hotelkamers, is daar het criterium "de ruimte in de markt" aan toegevoegd. Via dit criterium wordt een financiële haalbaarheidsstudie verplicht gesteld om zo te voorkomen dat meer van hetzelfde wordt toegevoegd aan de hotelmarkt. Met een haalbaarheidsstudie kan worden aangetoond dat sprake is van een duurzame ontwikkeling die in de bestaande markt overlevings- en groeikansen heeft. In deze studie is het van belang dat de initiatiefnemer aangeeft of door het specifieke hotelconcept gasten worden aangetrokken die normaliter niet zouden overnachten in Maastricht. De gemeente Maastricht geeft daarmee mogelijkheden voor kwalitatieve, vernieuwende concepten waardoor zowel de marktruimte vergroot wordt én de kwaliteit van de omgeving behouden c.q. verbeterd wordt.

Bestemmingsplan
Voor de regeling van bestaande logiesvoorzieningen in het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt in guesthouses en logiesverstrekkende activiteiten. Een guesthouse is gevestigd in een woning, wordt gedreven door de eigenaar tevens hoofdbewoner en is rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemming bij maximaal twee kamers. De logiesfuncties is daarbij ondergeschikt aan de woonfunctie.

Een logiesverstrekkend bedrijf (hotel, pension, bed & breakfast), niet zijnde een guesthouse, valt onder de planologische noemer 'horeca' met aanduiding bijvoorbeeld 'hotel'. Hier is sprake van het beroepsmatig exploiteren van een nachtverblijf voor korte tijd, eventueel in combinatie met het verstrekken van maaltijden en drank voor gebruik ter plaatse. Dit is in Maastricht in principe niet rechtstreeks toegestaan in de bestemmingsplannen (met uitzondering van bestaande en planologisch gereguleerde voorzieningen). Een

aanvraag hiertoe moet worden ingediend bij het College van B&W, dat, na goedkeuring, hiervoor vervolgens een planologische procedure dient te volgen.

Hotelbeleid 2015-2018

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

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

Resumerend betekent dit ten opzichte van het bestaande hotelbeleid:

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

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

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

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

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer Maastricht-Oost (2014)
De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) Maastricht-Oost vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen. In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbeperkingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)
Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en Wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidbeleid in een nieuwe nota te verwoorden.

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

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'
De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO_2-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO_2-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwaanvraag worden getoetst. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Beleid externe veiligheid

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

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

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval bezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is. In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij conserverende bestemmingsplannen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid. De inhoudelijke aspecten met betrekking tot externe veiligheid in dit plan zijn verwoord in paragraaf 4.5 van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de

voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Daarnaast lijkt de GSM zijn langste tijd te hebben gehad. UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) doet zijn intrede. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Dit vraagt om een vergelijkbare aanpak als de nota Welstand Transparant. Immers ook hier zijn de welstandscriteria afhankelijk van de typologie van de gebouwde omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving.

In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

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

Het onderhavige plangebied valt in de categorie ‘Buitengebieden’. Binnen dit plangebied worden solitaire masten in landschappelijk opzicht onder voorwaarden toelaatbaar geacht.

In de juridische regeling van het bestemmingsplan is de oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het College van B&W ten behoeve van het bouwen van nieuwe masten. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van deze strekking wordt steeds een afweging gemaakt op basis van de UMTS Nota 2009.

Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)

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

Voor de gebieden binnen en buiten de bebouwde kom van Maastricht is de volgende wegcategorisering van toepassing:

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

De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:
- herkenbaarheid netwerk en wegtypen;
- maaswijdte netwerk;
- huidige inrichting, functie en gebruik.

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

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

Nota parkeernormen Maastricht (2011)
In 2007 heeft de gemeente Maastricht haar uitgangspunten op het gebied van parkeren opgenomen in het 'Beleidsplan parkeren'. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht. In het parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen opgenomen. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds 1 juni 2011. Bij (ver)bouwplannen zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. Waar bestemmings- en/of functieveranderingen mogelijk zijn wordt in de regels verwezen naar de normering, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Fietsplan Maastricht (2009)
Maastricht is een compacte stad, heeft een hoge mate van stedelijkheid, verscheidene voorzieningen die een fietsaantrekkende werking hebben en een omvangrijk potentieel aan fietsers. De gemeente ziet volop kansen om het fietsgebruik in de gemeente de komende jaren te vergroten. Kansen, die alleen benut kunnen worden als voldaan wordt aan een verbetering van de veiligheid voor fietsers en een comfortabel, aantrekkelijk, samenhangend en direct netwerk wordt gerealiseerd. Het Bestuursakkoord geeft invulling aan de ambitie voor het langzaam verkeer in de stad: "ruim baan te maken voor wandelaar, jogger, skater en fietser." Dus meer veilige wandel- en fietspaden met een logische routering. Parkeren en verkeersveiligheid spelen een essentiële rol in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren. Ook andere beleidsnota's gaan in op het fietsgebruik in de stad, zoals de Structuur- en Mobiliteitsbeeld, het Luchtkwaliteitplan en het Nota lokaal gezondheidsbeleid.

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

Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

3.1.1 Cultuurhistorie

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

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

<u>Dominante en kenmerkende bouwwerken:</u>
- panden Weert 12, 14, 16 en 17 (hoek Boekenderweg);

<u>Waardevolle cultuurhistorische elementen:</u>
- wegkruis kruising Meerssenhoven;
- gevelsteen Mariënwaard 42;
- kerkhofmuur Mariënwaard achter 61;
- wegkruis nabij Mariënwaard 63;
- pijlers en hekwerk tegenover Mariënwaard 61;
- boogbruggetje achterterrein Meerssenerweg bij 1;
- hekpijlers en hekwerken nabij Weert 12;
- gietijzeren veldkruis, Weert tegenover 17;

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

Rijksmonumenten

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

Landgoed Groot Vaeshartelt

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

Kasteel Vaeshartelt

Villa Kanjel

Landgoed Villa Kanjel (Petite Suisse)

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

Landgoed La Grande Suisse (vml. Mariënwaard)

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

Landgoed Zonnevang

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

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

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

Buitenplaats Meerssenhoven

Klein Vaeshartelt

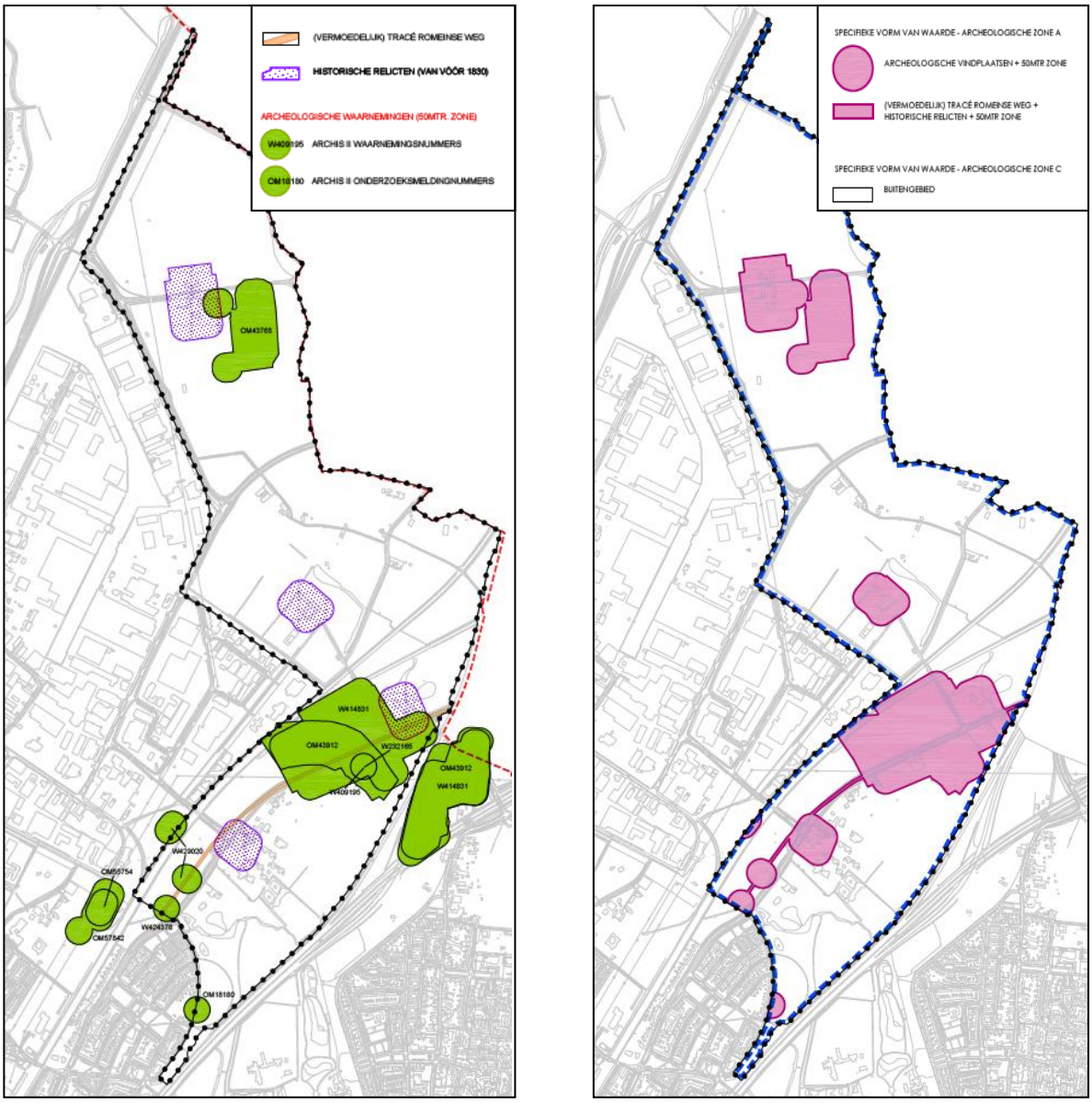
Landgoed Klein Vaeshartelt
Eclectisch landhuis Klein Vaeshartelt, 1857, gebouwd in opdracht van de papierfabrikant Schrammen, naar een ontwerp van de architect Wilhelm Wickop. Het huis werd omstreeks 1900 verbouwd en versoberd, in 1907 uitgebreid. Het geheel is gesitueerd op een perceel, waarop de restanten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

3.1.2 Archeologie

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

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

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



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

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2.2 Landschap

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

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

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

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

3.2.3 Water

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

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

3.2.4 Infrastructuur

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

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

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

NS Station Maastricht-Noord

Duiker Kanjel Mariënwaard (onderdeel Groene Loper)

3.2.5 Bebouwingsstructuur

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

3.2.6 Openbare ruimte

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

3.3 Functionele structuur

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

3.3.1 Bedrijven

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

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

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

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

3.3.3 Wonen

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

3.3.4 Maatschappelijk

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

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

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

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

Don Boscoschool

Bijenpaviljoen

3.3.5 Horeca

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

3.3.6 Kantoor

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

Kantoren op 'Buitengoed Vaeshartelt'

La Grande Suisse

3.3.7 Recreatie

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

3.3.8 Agrarische functies

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

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Water

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

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

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

Water in relatie tot de Legger en Keur van Waterschap Roer en Overmaas
De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen het beheergebied van het Waterschap Roer en Overmaas. De legger en de Keur van het Waterschap zijn leidend bij de borging van waterbelangen bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen.

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

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

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

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

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

Uitmonding Geul/Gelei in Julianakanaal

Kanjel

Keur

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

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

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

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

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

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

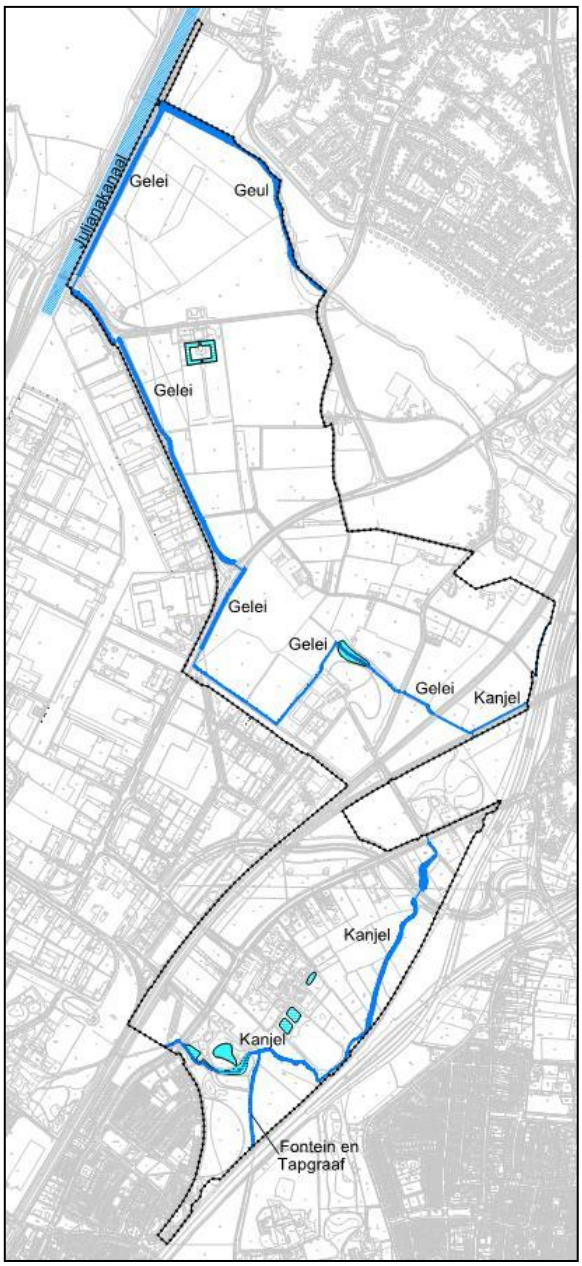
Huidige waterhuishoudkundige situatie

Afvalwater

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

Hemelwater

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



Oppervlaktewater

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

Bodemopbouw en geohydrologie

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

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

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

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

Watertoets

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

Resumé

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

4.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaan om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

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

Industrielawaai

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

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

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

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

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

4.3 Bodem

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

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

4.4 Geurhinder

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen. Als graadmeter voor geurhinder wordt de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten gehanteerd. Hierin zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het BBT-principe;

Een belangrijk aspect van deze brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Aan gemeenten en provincies is de bevoegdheid toegekend om zelf (gemotiveerd) een geurbeleid vast te stellen en hiernaar te handelen. De wijze waarop dit beleid moet worden vormgegeven is niet aangegeven. Ook dit is gedecentraliseerd. De thematische beleidsprincipes van de gemeente Maastricht zijn als volgt:
- het voorkomen van nieuwe geuremissie waardoor nieuwe hinder ontstaat.
- het voorkomen van de vestiging van meer mensen in een geurbelast gebied.

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

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

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

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

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het

plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6}/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

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

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

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

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

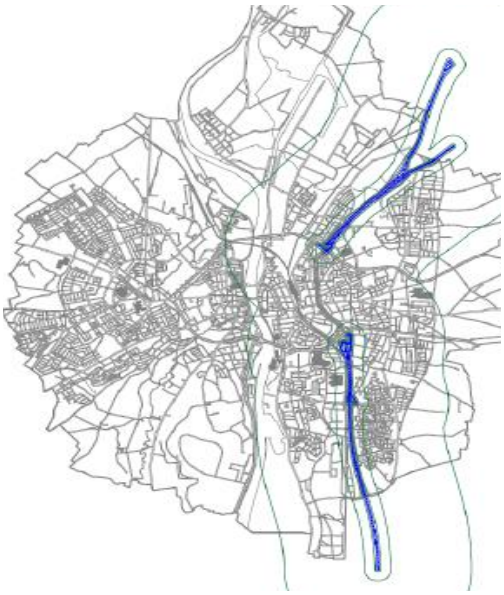
Externe veiligheid hoogspanningskabels
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse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

Risicoanalyse omgeving plangebied

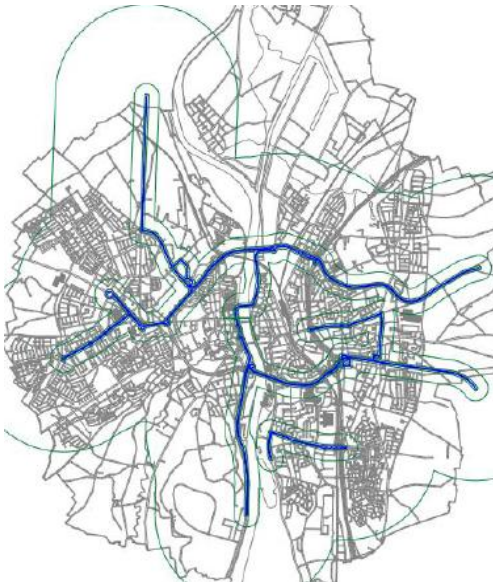
Risicovolle bedrijven
In het plangebied is een gasontvangststation gelegen op de hoek van de Klipperweg met Meerssenhoven. Dit station geeft een PR 10^{-6} -contour van 15 meter. Deze contour is op de verbeelding via een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-externe veiligheid' opgenomen. In de regels is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

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

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



Gevaarlijk transport Rijkswegen



Gevaarlijk transport gemeentelijke wegen

Rijkswegen:
Uit divers onderzoek, onder meer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Maastricht dat:
- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico (geen risicoplafond);
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- de A2 (incl. N2) een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) heeft;
- de Rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1.500 meter aan beide zijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

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

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

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

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

Spoor
Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijk stoffen vervoerd. In het kader van het nog vast te stellen Basisnet is voorzien dat ook in de toekomst door de gemeente Maastricht een significant vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zal plaatsvinden. Voor de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens geldt dat:
- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan beide zijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Luchtkwaliteit

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

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

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

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

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

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

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

4.8 Lichthinder

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

4.9 Trillingshinder

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

4.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

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

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

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

Hoofdstuk 5 Het bestemmingsplan

5.1 Algemeen

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

5.2 Opzet van de regels

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

5.2.1 Opbouw regels - algemeen

Onderstaand is de algemene opbouw van de regels beschreven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1 en 2)
Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 23)
In dit hoofdstuk worden per bestemming regels gegeven voor de binnen het plangebied aanwezige functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan, rekening houdend met de beschermende werking van de opgenomen dubbelbestemmingen. In de artikelen 3 tot en met 15 zijn de enkelbestemmingen opgenomen (resp. Agrarisch met waarden, Agrarisch met waarden-Ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten, Bedrijf, Gemengd, Groen, Maatschappelijk-Opleidingscentrum, Natuur, Natuur-Landgoed, Verkeer, Verkeer-Railverkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Water en Wonen). In artikelen 16 tot en met 23 zijn de dubbelbestemmingen opgenomen (resp. Leiding-Gas, Leiding-Hoogspanningsverbinding, Leiding-Water, Waarde-Maastrichts Erfgoed, Waterstaat-Beschermingszone waterkering, Waterstaat-Meanderzone, Waterstaat-Waterkering en Waterstaat-Waterlopen).

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 24 t/m 31)
Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro om bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel (artikel 24): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 25): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 26): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; ook worden hier de parkeernormen van de gemeente Maastricht van toepassing verklaard op het bestemmingsplan;
- algemene aanduidingsregels (artikel 27): in dit artikel zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:
    - geluidzone-industrie (50 en 55 dB(A): de geluidcontouren van het bedrijventerrein Beatrixhaven, dat grens aan het plangebied; hierbinnen mogen geen geluidgevoelige functies worden opgericht;
    - milieuzone-beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg: opgenomen ter bescherming van de kwetsbare functies en waarden van de bodem van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Binnen deze zone ligt het accent op het behouden, versterken en ontwikkelen van de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten als onderdeel van de kernwaarden van het Nationaal Landschap. Hierin is ook een koppeling met de Omgevingsverordening Limburg opgenomen;
    - veiligheidszone-externe veiligheid: een zone rondom een gasontvangststation in het plangebied, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht;
    - vrijwaringszone-weg (0-50 m. en 50-100 m.): deze zone vormt de vertaling van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat en geeft de begrenzing aan van de zone tussen 0 en 50 meter vanaf een autosnelweg waarbinnen niet gebouwd mag worden en een zone tussen 50 en 100 meter waar alleen na voorafgaande toestemming van de wegbeheerder mag worden gebouwd.
    - vrijwaringszone-spoor: vrijwaringszone langs spoorlijnen; hierbinnen mag niet worden gebouwd zonder toestemming van de spoorlijnbeheerder;
    - vrijwaringszone-vaarweg: vrijwaringszone ten behoeve van het beschermen van het zicht vanaf de vaarweg;
    - vrijwaringszone-waterstaatswerk: de vrijwaringszone van het Julianakanaal.

- algemene afwijkingsregels (artikel 28): in dit artikel zijn kleine reguliere afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor Burgemeester en Wethouders;
- algemene wijzigingsregels (artikel 29): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier in eerste instantie een wijzigingsbevoegdheid voor het verwijderen van bouwvlakken op de verbeelding ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied'. Daarnaast zijn meer 'algemene' wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het wijzigen van bestemmingsgrenzen, een wijziging van het antennebeleid en een wijziging van de gemeentelijke parkeernormen;
- algemene procedureregels (artikel 30): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd bij toepassing van omgevingsvergunningen, afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 31): in dit artikel is een voorrangsregeling opgenomen voor de dubbelbestemmingen: hierin wordt de volgorde bepaald van de dubbelbestemmingen indien er meer dan één dubbelbestemming op een bepaald deel van het grondgebied is gelegen. Daarnaast is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

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

In het overgangsrecht (artikel 32) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit is alleen toegestaan indien de verwachting is dat het gebruik gedurende de planperiode zal worden beëindigd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 33) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

5.2.2 Inhoud regels-artikelsgewijs

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

Enkelbestemmingen
In dit bestemmingsplan zijn de navolgende enkelbestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden (art. 3)
Binnen deze bestemming zijn alle in agrarisch gebruik zijnde gronden in het plangebied opgenomen, evenals het aanwezige poeliers- en pluimveebedrijf (en de bijbehorende bedrijfswoning) en de manege. Binnen de bedrijfswoning is aan–huis-verbonden beroep mogelijk en guesthouse en, met afwijking, ook consumentverzorgende ambachtelijke beroepen. Ook is via afwijking mantelzorg mogelijk. De gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch gebruik met geheel of gedeeltelijk grondgebonden landbouw. De aanwezige bebouwing behorende bij deze bedrijven is door middel van een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Kassen en tunnelkassen zijn niet toegestaan. Bestaande gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan, maar mogen niet worden herbouwd bij tenietgaan of sloop. Het op de kruising Klipperweg/Meerssenhoven gelegen gasontvangststation is als functieaanduiding opgenomen binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming in 'Natuur'.

Agrarisch met waarden – Agrarische be- en verwerking agrarische producten (art. 4)
Deze specifieke bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bloemenheuf', dat d.d. 27.03.2012 is vastgesteld en derhalve rechtskracht heeft. Binnen deze bestemming is onder meer de aanleg van een landschapstuin mogelijk ten behoeve van ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten. Ook is het bijenpaviljoen binnen deze bestemming middels een aanduiding geregeld. Deze bestemming heeft een relatie met de bestemming 'Gemengd' (artikel 7), die eveneens alleen verbonden is aan het vigerende bestemmingsplan 'Bloemenheuf'. Aangezien bestemmingsplan 'Bloemenheuf' als zodanig komt te vervallen bij inwerkingtreding van het voorliggend bestemmingsplan, dient de daarin opgenomen juridische regeling te worden overgenomen.

Bedrijf (art. 5)
Deze bestemming is opgenomen voor het natuursteenverwerkingsbedrijf aan de Mariënwaard en het isolatiebedrijf aan de Klipperweg. Het eerstgenoemde bedrijf heeft tevens een bedrijfswoning. Binnen deze bestemming is de specifieke bedrijfsactiviteit van beide bedrijven middels een aanduiding vastgelegd. Binnen de bedrijfswoning is aan–huis-verbonden beroep mogelijk en guesthouse en, met afwijking, ook consumentverzorgende ambachtelijke beroepen. Ook is via afwijking mantelzorg mogelijk.

Gemengd (art. 6)
Deze specifieke bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Bloemenheuf', dat d.d. 27.03.2012 is vastgesteld en derhalve rechtskracht heeft. Binnen deze bestemming is de bouw van een proeflokaal voor ambachtelijk geproduceerde en/of streekgebonden agrarische producten mogelijk met ambachtelijk bakhuis, en bijbehorende educatie-/informatieruimten. Daarbij is tevens ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel mogelijk. Ook is een bedrijfswoning toegestaan. Deze bestemming heeft een relatie met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische be- en verwerking agrarische producten' (artikel 4), die eveneens alleen verbonden is aan het vigerende bestemmingsplan 'Bloemenheuf'. Aangezien bestemmingsplan 'Bloemenheuf' als zodanig komt te vervallen bij inwerkingtreding van het voorliggend bestemmingsplan, dient de daarin opgenomen juridische regeling te worden overgenomen.

Groen (art. 7)
Deze bestemming is toegekend aan voornamelijk openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht.

Maatschappelijk-Opleidingscentrum (art. 8)
Deze specifieke bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Economiegebouwen Meerssenhoven', dat d.d. 28.02.2012 is vastgesteld en derhalve rechtskracht heeft. Binnen deze bestemming is de realisatie van een opleidingscentrum mogelijk gemaakt. De juridische regeling is rechtstreeks overgenomen van het genoemde bestemmingsplan.

Natuur (art. 9)
Deze bestemming is gelegd op de natuurgronden die niet tot bosgebieden of landgoederen behoren. De bestemming is hoofdzakelijk gericht op het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden, ecologische verbindingszones en de bescherming van cultuurhistorische waarden. Daarnaast is extensief recreatie medegebruik toegestaan. Ook is in een deel van deze bestemming de 'Groene Loper' gelegen, waarbinnen een langzaamverkeersroute wordt gerealiseerd. Waterpartijen en vijvers zijn voorzien van ene specifieke aanduiding.

Natuur - Landgoed (art. 10)
Binnen deze bestemming zijn de zes in het plangebied gelegen landgoederen (Meerssenhoven, Vaeshartelt, Zonnevang, Klein Vaeshartelt, Villa Kanjel en La Grande Suisse) geregeld. In de bestemmingsomschrijving van deze bestemming is een aantal algemene doeleinden opgenomen die voor alle landgoederen gelden. Daarnaast is schematisch aangegeven welke functies voor elk van de zes landgoederen zijn toegestaan. Bij dit schema hoort een 'Overzichtskaart Landgoederen', die is opgenomen als bijlage 4 van de regels, waarop is aangeduid welk landgoed waar gelegen is. Het landgoed 'La Grande Suisse' omvat in deze bestemmingsregeling ook de bebouwing van Xonar (scholen en sporthal). Op Vaeshartelt na hebben alle landgoederen ook een woonfunctie. Binnen de woonfunctie zijn dezelfde gebruiksmogelijkheden en afwijkingsmogelijkheden opgenomen als bij de reguliere bestemming 'Wonen'. Onder andere is de nieuwe regeling voor woningsplitsing en woningomzetting alsmede voor hospis opgenomen. Er zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor een functieverandering of -toevoeging bij landgoederen respectievelijk de vergroting van bouwvlakken.

Verkeer (art. 11):
Deze bestemming is toegekend aan de hoofdontsluitingswegen. Binnen deze bestemming zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede lichtmasten en kunstobjecten. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van additionele voorzieningen.

Verkeer - Railverkeer (art. 12):
Deze bestemming is toegekend aan het deel van de spoorlijn, dat gelegen is tussen de hoofdspoorlijn Maastricht-Sittard en de hoofdspoorlijn Maastricht-Heerlen. In het gebied met de bestemming 'Verkeer-Railverkeer' is de spoorweg ook de hoofdfunctie en is aangesloten op bestaande regelingen voor spoorwegen in Maastricht.

Verkeer - Verblijfsgebied (art. 13)
Deze bestemming is toegekend aan alle andere wegen en (openbare) verblijfsgebieden. Naast de verkeersontsluiting is met name de verblijfsfunctie hier van grotere betekenis dan bij de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn hetzelfde als bij de bestemming 'Verkeer'.

Water (art. 14)
Deze bestemming is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor de natuurlijke afvloeiing en berging van water. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de bestemming.

Wonen (art. 15)
Deze bestemming is gegeven aan de gronden met overwegend een woonfunctie. Bestaande woningen mogen primair niet worden uitgebreid, maar kunnen op basis van de opgenomen afwijkingsbevoegdheden worden vergroot. Er is daarnaast een (rechtstreekse) regeling voor erkers, balkons en luifels opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag 80 m² bedragen, mits het gebied achter de achtergevel niet voor meer dan 50% bebouwd is.

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

Dubbelbestemmingen
In dit bestemmingsplan zijn de navolgende dubbelbestemmingen opgenomen:

Leiding - Gas (art. 16)
Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende gasleidingen die planologische bescherming behoeven. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (art. 17)
Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende hoogspanningslijnen. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de beheerder van de hoogspanningslijn.

Leiding - Water (art. 18)
Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de voorkomende hoofdwaterleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Waarde - Maastrichts Erfgoed (art. 19)
De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In het plangebied komen diverse archeologische zones en archeologische vindplaatsen voor. Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ. Daarnaast zijn ook de cultuurhistorische waarden (gemeentelijke monumenten en andere waardevolle elementen) binnen deze bestemming opgenomen. Voor een overzicht van de archeologische en cultuurhistorische waarden in dit plangebied wordt verwezen naar de beschrijvingen in paragraaf 3.1 van deze toelichting.

Waterstaat - Beschermingszone waterkering (art. 20)
Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de directe omgeving langs de waterkering langs het Julianakanaal en is aan weerszijden van de waterkering gesitueerd (vanwege de begrenzing van dit plangebied is alleen de oostzijde opgenomen). Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor de waterstaat en/of waterkering.

Waterstaat - Meanderzone (art. 21)
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter borging van de meanderzone van de Geul. Binnen deze zone mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Afwijking van de bouwregels is mogelijk mist de waterbeheerder hiervoor toestemming verleent.

Waterstaat - Waterkering (art. 22)
Deze dubbelbestemming dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering zelf. Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor de waterstaat en/of waterkering.

Waterstaat - Waterlopen (art. 23)

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

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

Hoofdstuk 7 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Communicatieparagraaf

8.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

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

8.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van …. 2015 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn …. zienswijzen ingediend.

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

Bijlage 1 Inventarisatiekaarten

Bijlage 2 Reactie wettelijk vooroverleg

Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit