



bestemmingsplan

Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang

Gemeente: Maastricht

Opdrachtgever: Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère

Organisatie

wsp

Telefoon

+31 (0)88 910 20 00

Documentnummer

SLM0013704

Adres

Gaetano Martinolaan 50

6229GS Maastricht

Datum

Versie

NL.IMRO.0935.bpZoneringSappiLbb-ow01



Colofon

Rapporthistorie

Voorontwerp

Ontwerp

Vastgesteld juni 2023

Onherroepelijk 5 december 2023

Contactgegevens

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM0013704	NL.IMRO.0935.bpZoneringSappiLbb-ow01	ontwerp

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
		1 december 2023	
Geverifieerd door	Functie	Datum	Paraaf
Akkoord projectleider	Functie	Datum	Paraaf

Inhoudsopgave

Toelichting	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied	5
1.3 Het geldende bestemmingsplan	6
1.4 De bij het plan behorende stukken	7
1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Nieuwe situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleid	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal/regionaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten	17
4.1 Geluid	17
4.2 Luchtkwaliteit	18
4.3 Bodemkwaliteit	19
4.4 Natuurwaarden	19
4.5 Bedrijven en milieuzonering	20
4.6 Externe veiligheid	21
4.7 Cultuurhistorie en Archeologie	22
4.8 Waterparagraaf	24
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	26
5.1 Algemene juridische opzet	26
5.2 Bestemmingsregels	26
5.3 Dubbelbestemming	27
5.4 Algemene regels	27
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ten noorden van het centrum van Maastricht, nog binnen en deels ter plaatse van de historische vestingwerken, is een industrieel gebied gelegen waar Sappi Maastricht B.V. (verder: Sappi) is gevestigd en het pand van het voormalige Landbouwbelang is gelegen. Ten westen hiervan ligt het Sphinxkwartier dat de afgelopen periode al omgevormd is van industriële activiteiten naar een mix van wonen, werken en recreëren. In de komende periode is Maastricht voornemens ook het zuidwestelijk deel van Sappi (verder: Sappi Zuidwest) en het voormalig Landbouwbelang als binnenstedelijke herontwikkelingslocaties vorm te geven. In de afgelopen periode heeft de de Belvéd1ere Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (verder: WOM), als ontwikkelaar van dit gebied, al het eigendom van deze gronden verworven. Sappi stoot deze terreinen af en combineert dit met het investeren in en het verduurzamen van het bestaande bedrijf.

In de komende periode zal de planvorming van de genoemde twee locaties verder apart opgepakt worden door de WOM, in samenwerking met of door marktpartijen, en ook apart planologisch worden geregeld. De randvoorwaarden voor de ontwikkelingen van Sappi Zuidwest en Landbouwbelang worden (nader) geformuleerd. Een van deze randvoorwaarden is de doortrekking van de huidige Maasboulevard over het zuidwestelijk deel van het Sappi terrein. Deze doortrekking is van belang voor de ontsluiting van deze eerder genoemde mogelijke toekomstige ontwikkelingen. Het doortrekken van de Maasboulevard wordt via een apart bestemmingsplan geregeld, namelijk in het bestemmingsplan 'Verlengde Maasboulevard'.

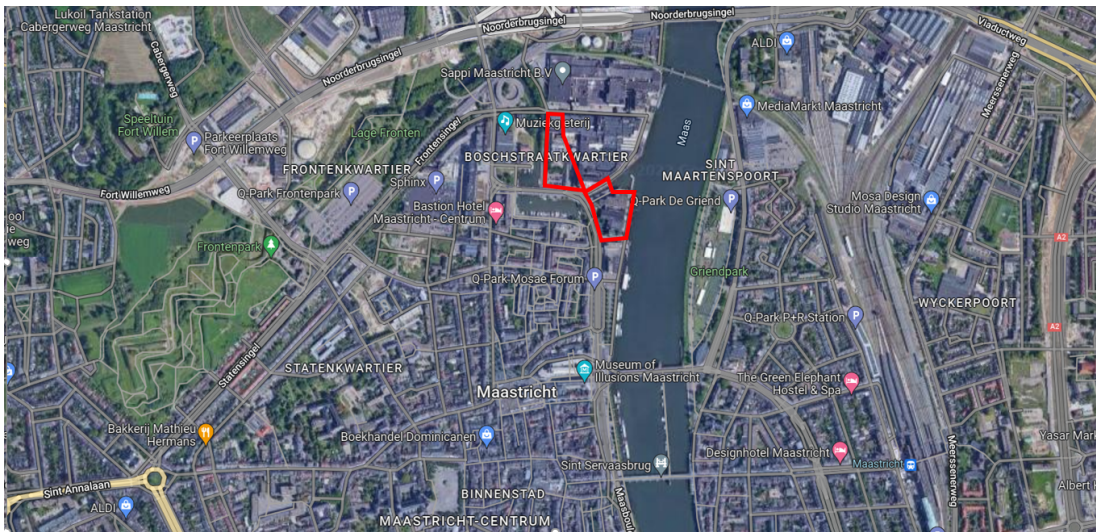
Zoals al aangegeven heeft WOM het eigendom van gronden van Sappi verkregen. Sappi heeft daarnaast een nieuwe milieuv vergunning voor de nieuwe situatie aangevraagd. Deze is verleend op 17 augustus 2023 en inmiddels onherroepelijk. Door het afstoten van gronden is de begrenzing van de inrichting van Sappi gewijzigd, wat betekent dat ook de milieuzonering (in de vorm van de contour van het gezoneerde bedrijventerrein, de geluidszonering en de specifieke gebruiksregels in de vorm van de industriezoning) wijzigt. In het voorliggende bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang' wordt de actuele stand van zaken omtrent deze zonering vastgelegd. Dit betekent dat enkel de milieuzonering aangepast wordt naar de actuele situatie en naar de actuele milieuv vergunningen. Voor het overige worden er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in dit plan. De van eigenaar gewisselde gronden behouden in dit bestemmingsplan ook de bedrijfsbestemming aangezien op dit moment nog onvoldoende concreet is welke ontwikkelingen hier gerealiseerd zullen worden. Zoals gezegd, worden eventuele nieuwe ontwikkelingen via aparte planologische procedures mogelijk gemaakt.

In voorliggend bestemmingsplan worden de randvoorwaarden voor wat betreft geluidszonering en industriezoning conform de actuele situatie vastgelegd. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang' is dan ook om de actuele situatie op het gebied van de milieuzonering juridisch-planologisch te verankeren.

Dit bestemmingsplan wordt gelijk met het eerder genoemde bestemmingsplan 'Verlengde Maasboulevard' in procedure gebracht.

1.2 Ligging plangebied en begrenzing plangebied

Het plangebied Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang ligt aan de noordzijde van het centrum van Maastricht. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Maas, aan de noordoostzijde door het bedrijf Sappi en aan de westzijde door de Zuid-Willemsvaart.



Afbeelding 1-1: globale ligging plangebied (bron: google maps)

1.3 Het geldende bestemmingsplan

Op de percelen die betrokken zijn in dit bestemmingsplan, is op dit moment het volgende bestemmingsplan vigerend:

- Bestemmingsplan 'Centrum' (geconsolideerd), vastgesteld op 21 mei 2013;
De betreffende gronden hebben in dit plan de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Water' en daarnaast diverse dubbelbestemmingen en aanduidingen;
- Bestemmingsplan 'Tram Maastricht - Hasselt', vastgesteld op 6 maart 2018;
De betreffende gronden hebben in dit plan de bestemming 'Verkeer' en daarnaast diverse dubbelbestemmingen (het tramtrace zelf is gelegen buiten de begrenzing van dit bestemmingsplan).

Daarnaast gelden er op deze locatie enkele facetbestemmingsplannen (parkeren, short stay, woningsplitsing en woningomzetting en flietsbezorgers). Deze onderwerpen hebben geen relatie met de voorgenomen ontwikkeling.

Op de locatie Landbouwbelang rust momenteel de bestemming 'Bedrijf', waarbinnen bedrijven tot en met milieucategorie 3.1 zijn toegestaan, met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overslagbedrijf'. De gronden worden momenteel echter niet meer als dusdanig gebruikt. Op de locatie Sappi Zuidwest rust momenteel de bestemming 'Bedrijf', tevens tot maximaal milieucategorie 3.1, met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - papierfabriek'. Deze gronden worden in de toekomst niet meer conform deze specifieke aanduidingen voor bedrijvigheid in een hogere milieucategorie (papierfabriek en overslagbedrijf) gebruikt.

Op de gronden zijn diverse dubbelbestemmingen en aanduidingen gelegen. Dit zijn:

- Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie;
- Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie;
- specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht;
- specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk;
- specifieke bouwaanduiding - rijksmonument;
- specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied;
- vrijwaringszone - vaarweg;
- milieuzone - gezondeerd bedrijventerrein;
- geluidzone - industrie.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpZoneringSappiLbb-ow01 bestaat, naast deze toelichting, uit de volgende stukken:

- verbeelding
- planregels.

De **verbeelding** en de **planregels** vormen samen het juridisch bindende plan en kunnen enkel in samenhang met elkaar 'gelezen' worden.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn regels verbonden om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

De **toelichting** is niet juridisch bindend, maar is niettemin een belangrijk document bij het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het plan ten grondslag liggen en doet verslag van het onderzoek dat aan het bestemmingsplan vooraf is gegaan.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting: leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 Planbeschrijving staat stil bij de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.
- In hoofdstuk 3 Beleid is een beknopt overzicht opgenomen van de belangrijkste beleidsvisies van andere overheden die relevant zijn voor het plangebied;
- de gevolgen of effecten op de planologische- en milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten beschreven;
- in hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen worden de gehanteerde bestemmingen met bijbehorende regeling beschreven;
- hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid, heeft betrekking op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

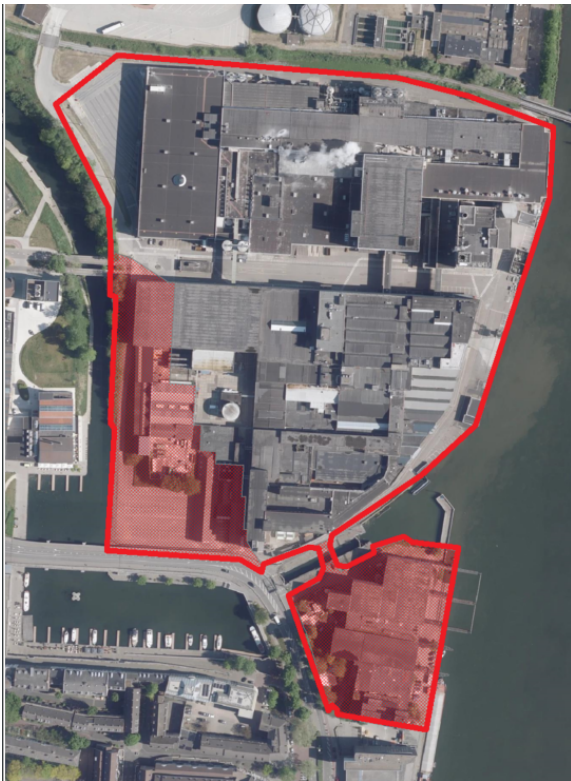
Het gehele plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft in de bestaande situatie grotendeels een bedrijfsbestemming.

2.2 Nieuwe situatie

De gemeente heeft de betreffende gronden verworven met de bedoeling om deze in de toekomst tot ontwikkeling te brengen. Het exacte programma voor deze toekomstige ontwikkeling is op dit moment nog onvoldoende concreet. Daarom is het ook niet mogelijk om hiervoor een relevante bestemming te bepalen en de noodzakelijke onderzoeken uit te voeren. De nieuwe ontwikkeling wordt daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan en de gronden zullen de bestemming 'Bedrijf' behouden.

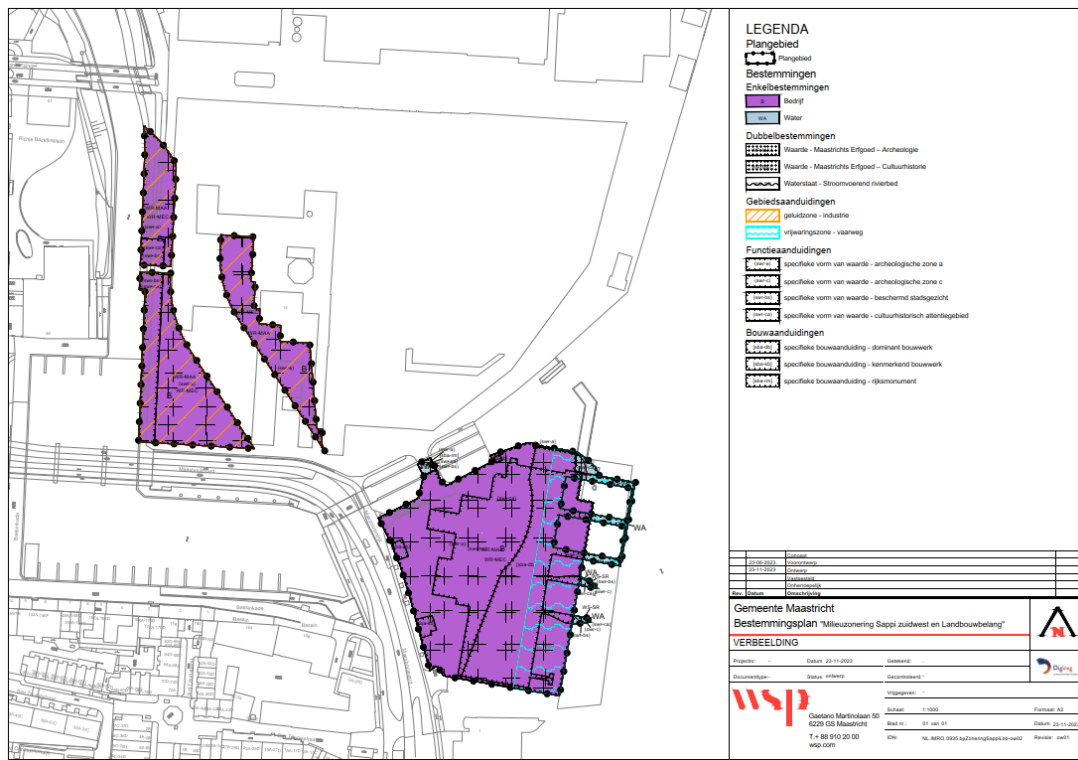
In dit bestemmingsplan worden de aanduidingen binnen de vigerende bestemming 'Bedrijf', die niet meer relevant of gewenst zijn, verwijderd of aangepast. Het gaat om de volgende aanduidingen:

- *milieuzone gezoneerd bedrijventerrein*; met de gewijzigde milieuvergunning en het in eigendom verkrijgen van de gronden door WOM is duidelijk dat in dit plangebied geen industriële activiteiten meer plaatsvinden en dat deze gronden dus ook geen onderdeel meer uitmaken van een gezoneerd bedrijventerrein. Op onderstaande afbeelding is rood omrand globaal weergegeven wat de grens van het gezoneerde bedrijventerrein in de huidige situatie is. Daarbinnen is met een rode arcering aangegeven welke gronden na vaststelling van dit bestemmingsplan geen onderdeel meer uitmaken van het gezoneerde bedrijventerrein.



Afbeelding 2-1 begrenzing gezoneerd bedrijventerrein (rode omlijning) en te vervallen onderdelen daarvan (rode arcering)

- geluidzone - industrie*; in het vigerende bestemmingsplan begint de geluidzone waar het gezoneerde bedrijventerrein stopt. Aangezien de grens van het gezoneerde bedrijventerrein opschuift zoals hierboven vermeld, verandert ook de vorm en ligging van de geluidzone. De geluidzone wordt bepaald aan de hand van de werkzaamheden en activiteiten die opgenomen zijn in de milieuvergunning. Op basis van de aangevraagde gewijzigde milieuvergunning van Sappi is de nieuwe geluidzone aan de zuidzijde van Sappi (de omgeving waar ondermeer de gronden van dit bestemmingsplan zijn gelegen) bepaald. De gronden die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan zijn op onderstaande afbeelding met de bollenlijn weergegeven.



Afbeelding 2-2 verbeelding gewijzigde geluidzone

- specifieke aanduidingen bedrijfsactiviteiten*; met specifieke aanduidingen zijn zwaardere bedrijfsactiviteiten toegestaan in het vigerende bestemmingsplan dan activiteiten in ten hoogste milieucategorie 3.1. (namelijk overslagbedrijf en papierfabriek). Aangezien deze zwaardere activiteiten gestaakt zijn en de nieuwe eigenaar deze activiteiten hier niet meer uit zal oefenen worden deze aanduidingen geschrapt. Hiermee wordt het goede woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen in de omgeving ook goed geborgd aangezien op deze wijze ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstanden die hiervoor gelden op basis van de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG (zie voor meer informatie paragraaf 4.5).
- De bedrijfsbestemming wordt in die mate aangepast dat er geen nieuwvestiging van bedrijven mogelijk is. Nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing is eveneens niet toegestaan, maar alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde van beperkte omvang en aard en additionele voorzieningen. Op die manier wordt voorkomen dat het terrein, vooruitlopend op de ontwikkeling, op een andere wijze gebruikt kan worden. Hiermee wordt eveneens voorkomen dat er zich activiteiten zouden vestigen die stikstofdepositie tot gevolg kunnen hebben; op die manier kan bij een toekomstige ontwikkeling concreet berekend en uitgewerkt worden welke activiteiten hier haalbaar zijn. Los van de bestemmingsregeling is

de WOM eigenaar van de gronden en kan niemand zonder toestemming van de WOM gebruik maken van de terreinen.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen we in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes. De NOVI is op 15 september 2020 vastgesteld.

Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Voordeel is dat daarmee tegelijk de leefomgevingskwaliteit verbeterd wordt en het kansen biedt voor natuur.

In 2050 heeft Nederland een duurzame energievoorziening. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen. Wind op zee heeft de voorkeur, maar ook op land zijn windmolens nodig. Door deze zoveel mogelijk te clusteren, voorkomen we versnippering over het landschap en benutten we de ruimte zo efficiënt mogelijk. Voorwaarde is steeds dat bewoners echt goed betrokken zijn en invloed hebben op het gebruik, en waar dat kan meeprofiteren in de opbrengsten. De aanleg van zonneparken in het landschap moeten we zoveel mogelijk beperken. Het Rijk plaatst bij voorkeur eerst zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en gevels. Het Rijk zet zich in voor het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel**

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe burens als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensie terrein. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam, en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's**

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Tegelijk willen we de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen verbeteren. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. Daarbij hoort een uitstekende bereikbaarheid en toegankelijkheid, ook voor mensen met een handicap. We zorgen dat de

leefomgevingskwaliteit en – veiligheid verder toeneemt. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd. Niet alleen groei heeft onze aandacht. Ook in gebieden met bevolkingsdaling versterken we de vitaliteit en leefbaarheid.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. Dit levert ook een noodzakelijke positieve bijdrage aan het verbeteren van de biodiversiteit. Bodemdaling moet worden aangepakt. Verhoging van het waterpeil is in bepaalde veenweidegebieden op termijn noodzakelijk. Met de betrokken regio's en gebruikers wordt afgesproken waar en hoe dit zorgvuldig zal gebeuren. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en is derhalve niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel de AMvB Ruimte genoemd, is op 22 augustus 2011 vastgesteld en in oktober 2012 aangevuld. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het rijk waaraan ruimtelijke besluiten op provinciaal en gemeentelijk niveau moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden.

Conclusie

Het voorliggende plan is niet in strijd met enig nationaal belang uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt van de (rijks)overheid. Om dit principe beter te borgen is sinds 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen.

In dit bestemmingsplan worden geen **nieuwe** ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt, er worden enkel bepaalde bedrijfsactiviteiten hoger dan milieucategorie 3.1 (namelijk overslagbedrijf en papierfabriek) planologische onmogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het voorliggende plan is niet in strijd met enig nationaal belang uit het Besluit ruimtelijke ordening.

3.1.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal/regionaal beleid**3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld. Het POVI heeft het karakter van een provinciale structuurvisie.

Uitdagingen op het gebied van gezondheid en veiligheid, veranderingen in de samenleving als gevolg van demografische ontwikkelingen en individualisering, de relatie tussen overheid en samenleving, ontwikkelingen met betrekking tot het klimaat, de aanstaande energietransitie, een landbouwtransitie, digitalisering en de circulaire economie. Dat zijn de vraagstukken waar we in Limburg voor staan. Het zijn fysieke, economische en sociale opgaven én kansen die allemaal hun weerslag op onze (fysieke) leefomgeving hebben. Ze vragen dus om een integrale aanpak. Want die is noodzakelijk om goed met de schaarse ruimte om te gaan. De lange termijn visie op deze thema's is opgenomen in de POVI.

In de POVI zijn verschillende regiovisies opgesteld. Deze zijn in nauwe samenwerking met partners uit de regio's opgesteld. Zij zijn opgesteld volgens dezelfde hoofdstructuur, maar houden elk een eigen indeling aan voor wat betreft de opgaven per regio.

In de POVI zijn een drietal hoofdopgaven geformuleerd:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
 - a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied

- b. in landelijk gebied
- 2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie; inclusief landbouw- transitie;
- 3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat aan deze hoofdpogaven gewerkt wordt aan de hand van de vier Limburgse Principes:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving. De inrichting en ontsluiting van gebieden nodigt uit tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid.
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- Meer stad, meer land. We koesteren de variatie in gebieden. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukker stedelijke gebieden ontwikkeld.
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. We zetten in op een sociaaleconomische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaan wij in de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen betrekken we naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu. We streven naar functiecombinaties en benutten bestaande functies optimaal. We richten ons op het voorkomen van afval en maken bewust gebruik van natuurlijke voorraden grondstoffen, fossiele brandstoffen en water. We zetten in op hernieuwbare grondstoffen en streven naar een circulaire economie. We gaan zorgvuldig om met onze archeologie en geologie.

Voorliggend bestemmingsplan wordt opgesteld om de actuele situatie voor de betrokken gronden op het gebied van een aantal omgevingsaspecten te borgen. Hiermee worden de randvoorwaarden voor een eventuele toekomstige ontwikkeling van deze gronden op deze aspecten duidelijk vastgelegd. Dit biedt de ruimte om de concrete planinvulling in de komende periode in samenwerking met diverse partijen op te pakken. De wens is een binnenstedelijke ontwikkeling te realiseren die de aantrekkelijkheid van Maastricht vergroot, zoals een echte stedelijke locatie met onderscheidende woningtypen en met ruimte voor andere functies. Door het verminderen van de industriële activiteiten in het stedelijk gebied en de invloed daarvan, wordt daarnaast een bijdrage geleverd aan een gezonde en kwalitatief hoogwaardige woon- en leefomgeving in huidige en toekomstige situatie.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en daarom is er geen strijd met het provinciale beleid. Het plan biedt echter op een aantal milieuaspecten wel een duidelijk kader voor een eventuele toekomstige ontwikkeling, die een bijdrage levert aan de hoofdpogaven die geformuleerd zijn in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg. Daarom is dit bestemmingsplan ook kaderstellend voor het in de toekomst bereiken van die doelstellingen en is dit bestemmingsplan in lijn met het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg (2014)

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor

duurzame verstedelijking). In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn diverse kenmerkende en dominante bouwwerken en een gedeelte van een Rijksmonument aanwezig. Deze waarden worden in dit bestemmingsplan beschermd door middel van dubbelbestemmingen en aanduidingen.

In de verordening is daarnaast onder andere bepaald dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de laddertoets doorlopen dient te worden. Zoals al aangegeven in paragraaf 3.1.3 van deze toelichting is de ontwikkeling niet te beschouwen als 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Nieuwe Omgevingsverordening (onder Omgevingswet)

Bij de voorbereiding van de nieuwe Omgevingsvisie is ook een nieuwe Omgevingsverordening voorbereid. Deze Omgevingsverordening treedt pas in werking zodra de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht. Voor de volledigheid wordt hier al wel een doorkijk gegeven naar de relevante inhoud van de toekomstige Omgevingsverordening.

In de ontwerp Omgevingsverordening wordt een onderscheid gemaakt in diverse soorten gebieden. Het voorliggende plangebied ligt in de stedelijke kern van Maastricht. In dit gebied zijn vanuit de verordening geen te beschermen waarden aanwezig. Zoals geconstateerd in paragraaf 3.2.1 sluit de mogelijke toekomstige ontwikkeling van dit gebied aan bij de doelstellingen die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie Limburg. De Omgevingsverordening is bedoeld om de Omgevingsvisie uitvoering te geven. Daarom vormt ook de nieuwe Omgevingsverordening geen beperking voor de beoogde ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

3.2.3 Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en dit plan is daarom niet in strijd met het provinciale beleid. Het vormt wel een eerste aanzet en ook op een aantal aspecten een duidelijk kader voor de voorgenomen binnenstedelijke ontwikkeling in dit plangebied die aansluit bij het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040

Op 6 oktober 2020 is de omgevingsvisie Maastricht vastgesteld door de Maastrichtse gemeenteraad. In deze Omgevingsvisie is de strategische visie op de fysieke leefomgeving van de stad voor de langere termijn opgenomen. De fysieke leefomgeving wordt in deze Omgevingsvisie vooral gezien als instrument om sociale, economische en culturele dynamiek te faciliteren. Geen doel op zich dus, maar een middel om de juiste condities te creëren in Maastricht om goed te leven, werken, wonen, recreëren, studeren en meer. Het is hiermee het overkoepelende beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving.

Aangezien de Omgevingswet nog niet in werking was getreden ten tijde van vaststelling van de Omgevingsvisie, is de Omgevingsvisie vastgesteld als Structuurvisie. In het kader van de beleidscyclus zal er een periodieke actualisatie plaatsvinden van de Omgevingsvisie en in dat kader zal de visie ook vastgesteld worden conform de methodiek van de Omgevingswet.

In de Omgevingsvisie wordt geconstateerd dat de aantrekkingskracht en identiteit van Maastricht mede wordt bepaald door de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Maastricht is een prachtige stad om in te wonen, werken en verblijven. De uitdaging voor de komende decennia is het verbinden van bestaande waarden aan de opgaven van nu en van de toekomst.

Vier centrale waarden worden daarom gekoesterd en dienen als uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving:

1. de monumentale kwaliteit en internationale sfeer;
2. Maastricht als compacte stad in een weids landschap;
3. een hoogwaardige en authentieke fysieke leefomgeving;
4. prettig stedelijk wonen in diverse woonmilieus.

In de Omgevingsvisie worden een aantal ontwikkelingen en opgaven gesignaleerd. Op basis hiervan en uitgaande van de centrale waarden, wordt ingezet op drie verbindende thema's om in de fysieke leefomgeving aan te werken:

1. *(Eu)regionale netwerkfunctie*: het versterken van de (Eu)regionale netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale en economische vitaliteit van de stad en (Eu)regio;
2. *Gezond & leefbaar*: het investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers;
3. *Beleving & ontmoeting*: het in stand houden en uitbreiden van plekken waar beleving en ontmoeting een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, maar brengt de juridische-planologische in overeenstemming met de actuele feitelijke situatie. Het vormt verder een eerste aanzet voor de gewenste toekomstige ontwikkeling van dit gebied, in die zin dat het ruimte biedt om hier in de komende periode een passende planuitwerking te creëren. Hierbij is het de ambitie van de gemeente om ook een aantal van de in de Omgevingsvisie geformuleerde doelen in te vullen.

3.3.2 Overig beleid

Na vaststelling van de Omgevingsvisie zijn in Maastricht nog een aantal beleidsstukken vastgesteld die (gedeeltelijk) betrekking hebben op het ruimtelijk beleid. Dat gaat om de volgende beleidsstukken:

- Cultuurvisie
- Economische visie
- Stadsvisie

Zoals in de voorgaande paragrafen duidelijk uiteen is gezet, maakt dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan vormt echter een eerste aanzet voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van deze gronden, die altijd al onderdeel uitmaakten van de gebiedsontwikkeling Belvedere. Bij de nadere uitwerking van deze plannen zal dan ook rekening gehouden worden met de vastgestelde beleidsstukken en in het kader van de procedures die daaromtrent doorlopen worden, zal ook getoetst worden hoe de plannen zich verhouden tot de beleidsstukken.

Hoofdstuk 4 Planologische en milieutechnische aspecten

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de verschillende relevante effecten die met dit voornemen samenhangen. In onderstaande worden de conclusies voor de verschillende aspecten beschreven.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. In deze wet zijn onder meer de normen voor geluid als gevolg van weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaaï vastgelegd.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening gehouden te worden met de in de Wgh opgenomen grenswaarden en bepalingen. In de Wgh gelden voorkeursgrenswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming. Tot de geluidgevoelige bestemmingen worden gerekend, woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen.

De geluidzone van het industrieterrein Boschpoort, waar onderhavige gronden onderdeel van uitmaken, is door de raad van de gemeente Maastricht vastgesteld op 1 juli 1986. Ten tijde van vaststelling van de geluidzone was er sprake van een saneringssituatie ingevolge de Wet geluidhinder; i.c. de geluidbelasting bij een aantal woningen binnen de geluidzone bedroeg meer dan 55 dB(A). Daarna heeft ook de provincie nog een aantal saneringsbesluiten genomen.

Door de uitvoering van het vastgestelde programma van maatregelen is ook het gebied rond het Boschpoort verkleind waarbinnen de geluidbelasting meer dan 50 dB(A) bedraagt. De gemeente Maastricht heeft er tot dusver echter niet voor gekozen om de geluidzone ten tijde van zonering (1986) te verkleinen tot de 50 dB(A)-contour na sanering. De zonebeheerder (i.c. gemeente Maastricht) hanteert in het kader van ruimtelijke afwegingen wel de zogenaamde geluidzone na sanering.

Het is niet toegestaan om geluidgevoelige bestemmingen – met uitzondering van bedrijfswoningen - te realiseren op een industrieterrein. Doel is om de locaties Sappi Zuidwest en Landbouwbelang te ontwikkelen met een mix van functies die aansluiten bij de ontwikkelingen in het Sphinxkwartier. Ook geluidgevoelige bestemmingen behoren tot de opties. Om deze mogelijk te maken, zal de grens van het industrieterrein, en dus de gebiedsaanduiding 'milieuzone – gezoneerd bedrijventerrein' moeten worden verlegd, of nog: zal het gezoneerde industrieterrein moeten worden verkleind, zodat de toekomstige gevoelige functies (zoals wonen) buiten deze gebiedsaanduiding komen te liggen/in overeenstemming met de gewijzigde grens van de inrichting van Sappi. Deze wijziging kan op basis van de Wet geluidhinder uitsluitend plaatsvinden bij vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan is een geluidonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als Bijlage 1 in de toelichting opgenomen. Op basis van het geluidsmodel is berekend wat de geluidbelastingen zijn op een rekenhoogte van 5 meter, wat conform art. 2.2 van het reken- en meetvoorschrift geluid 2012 het immissiepunt is. Dit geluidsmodel is gebaseerd op de gewijzigde milieuvergunning die op 17 augustus 2023 aan Sappi is verleend en die inmiddels onherroepelijk is. Op basis van deze resultaten is de nieuwe geluidzone bepaald die door middel van een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan is opgenomen. Met dit bestemmingsplan wordt dan ook het gezoneerde bedrijventerrein verkleind conform de actuele situatie en wordt de geluidzone in overeenstemming gebracht (verkleind) in overeenstemming met de huidige bedrijfsactiviteiten. Zoals in 2.2 aangegeven, leidt dit ertoe dat het gehele

plangebied buiten het gezoneerde bedrijventerrein komt te liggen. Deels komt het plangebied ook buiten de geluidzone te liggen, dit geldt voor de locatie Landbouwbelang. De locatie Sappi Zuidwest zal nog grotendeels binnen deze geluidzone blijven.

Doordat de zwaardere bedrijfsactiviteiten (overslagbedrijf en papierfabriek) geschrapt worden van de gronden die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan, wordt ook voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt; de eerder beschikbaar gestelde ruimte voor geluidsbelasting wordt verkleind aan de hand van de nu actuele situatie. Het aspect geluid is derhalve geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2 Luchtkwaliteit

4.2.1 Niet in betekenende mate

Bij de besluitvorming in het kader van een ruimtelijke plan dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteitsaspecten die samenhangen met het plan in acht te nemen. Dit betekent dat de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de nieuwe functies getoetst dienen te worden aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. Ingevolge de systematiek van deze wet vormen de luchtkwaliteitseisen in ieder geval geen belemmering voor een ontwikkeling indien deze niet in betekenende mate (hierna NIBM) bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Dit is het geval indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 3% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De 3%-grens van een project dat 'niet in betekenende mate bijdraagt', is ook omgezet in een getalsmatige grens. Als deze getalsmatige grens (hieronder) niet wordt overschreden, wordt deze 3%-grens gerespecteerd.

- kantoorlocaties:
100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen. (voorschrift 3A.1);
- woningbouw:
1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen (voorschrift 3A.2).

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bedrijfsmatige activiteiten worden juist beperkt aan de hand van de actuele situatie waarbij bepaalde hogere bedrijfs categorieën geschrapt worden en het gezoneerde bedrijventerrein verkleind wordt. Er is geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Op grond van artikel 5.16 lid 1 onder c. Wm jo. artikel 5.16 lid 4 Wm jo. artikel 4 lid 1 Besluit niet in betekenende mate jo. bijlage 4a voorschrift 3A.2, draagt dit bestemmingsplan niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.2.2 Woon- en leefklimaat

Er is in dit plan geen sprake van ontwikkeling van woningen of andere gevoelige objecten. Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet echter ook worden aangetoond dat er in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Met het beperken van het gezoneerde bedrijventerrein en het schrappen van bedrijfsactiviteiten in hogere milieucategorieën (opslagbedrijf en papierfabriek) is er in de toekomst wel minder ruimte voor zware bedrijvigheid waardoor de randvoorwaarden voor het verbeteren van de luchtkwaliteit versterkt worden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een nieuw bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van functiewijzingen. De bestemming is en blijft 'Bedrijf'. Derhalve is er ook geen bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Daarmee is dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan. Voorzover ten behoeve van een Omgevingsvergunning 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.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.4 Natuurwaarden

4.4.1 Algemeen

Versillende soorten planten, dieren worden beschermd in de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in het wettelijk kader voor de bescherming van Natura 2000-gebieden, planten- en diersoorten en houtopstanden. In de Wet natuurbescherming zijn de provincies primair bevoegd gezag voor bescherming van soorten en natuurgebieden. In dit bestemmingsplan zijn geen aanvullende juridisch planologische mogelijkheden opgenomen. Bij het bouwen binnen de vigerende mogelijkheden geldt uiteraard ten alle tijden de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten.

4.4.2 Stikstofdepositie

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en is het eveneens niet toegestaan andere dan de ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan bestaande bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Eveneens is het uitgesloten nieuwe gebouwen op te richten of bestaande gebouwen uit te breiden en zijn slechts beperkt bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk en additionele voorzieningen.

Er is dan ook geen sprake van een potentiële toename van stikstofdepositie op een nabij gelegen Natura 2000-gebieden aangezien de actuele juridisch planologische situatie niet wordt vergroot. De juridisch planologische mogelijkheden worden zelfs ingeperkt door het schrappen van bedrijvigheid uit een hogere milieucategorie en door het inperken van het gezoneerde bedrijventerrein.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt en dus is er geen sprake van mogelijke aantasting van beschermde soorten of een potentiële toename van stikstofdepositie.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Door bij de realisatie van gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht te nemen tot milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) kan hinder en gevaar worden voorkomen. Daarnaast kan worden voorkomen dat bedrijfsbelangen worden geschaad. Aan de hand hiervan kan beoordeeld worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in deze omgeving.

Voor de gronden die voorheen in gebruik waren door Sappi en voor de locatie Landbouwbelang geldt volgens het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Voor de locatie Landbouwbelang geldt bovendien de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - overslagbedrijf' en voor de voormalige gronden van Sappi geldt de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - papierfabriek'. Door beide aanduidingen is in de huidige situatie sprake van een hogere milieucategorie dan 3.1 (respectievelijk 3.2 en 4.1). Uitgangspunt is dat de beoordeling of in de huidige situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening is gemaakt bij het vaststellen van eerdere bestemmingsplannen voor dit gebied en de omgeving.

In dit bestemmingsplan wordt opnieuw de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. In tegenstelling tot de huidige bedrijfsbestemming worden hierbinnen bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.1 toegestaan. Dit is een verbetering van de situatie.

Voor de volledigheid wordt de nieuwe situatie nog beoordeeld aan de hand van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Deze publicatie is een algemeen geaccepteerd instrument om na te gaan of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in situaties waar woningen dicht bij bedrijven worden voorzien. De VNG-publicatie geeft richtafstanden per bedrijfs categorie. De afstanden worden gegeven voor een aantal milieuaspecten, met name geur, stof, geluid en gevaar. Het toetsingskader bestaat uit 4 stappen. In stap 1 wordt een afweging gemaakt aan de hand van de in de publicatie genoemde richtafstanden en het omgevingstype. De richtafstanden voor verschillende bedrijfs categorieën worden vermeld in hoofdstuk 1 (lijst 1) van de VNG-publicatie. In voorliggende situatie kan, gezien de nabijheid van het industrieterrein en de nabijgelegen gemengde bestemmingen worden uitgegaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'.

In deze situatie gelden de volgende richtafstanden.

Tabel - Overzicht richtafstanden per bedrijf gemengd gebied

Milieu categorie	Richtafstand (m)
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500

Zoals al aangegeven zijn bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan, waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. De afstand van de bedrijfsbestemmingen tot omliggende gevoelige functies (woningen) varieert van 30 (Landbouwbelang) tot 80 meter (voormalige

gronden Sappi). Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand en is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De nieuwe bestemming 'Bedrijf' maakt minder zware activiteiten mogelijk dan het huidige bestemmingsplan. Dit is op zich al een verbetering. De nieuwe situatie voldoet verder aan de richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Het nieuwe bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.
- Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

In het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig en het plangebied staat tevens niet onder invloed van een nabij gelegen Bevi-inrichting.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitmoeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

De Maas is een transportas waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Het plangebied valt binnen het invloedsgedebied van deze vervoersas, maar er worden geen (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd of mogelijk gemaakt in het plangebied. Het bestemmingsplan heeft geen invloed van of op dit aspect.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden

risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

In het plangebied loopt geen buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

De in het plangebied en de omgeving aanwezige risicobronnen vormen geen belemmering voor de invulling van het bestemmingsplan.

4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

4.7.1 Algemeen

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting bij elk ruimtelijk plan een beschrijving te worden gegeven van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied. Deze omschrijving wordt hieronder gegeven.

4.7.2 Cultuurhistorie

Op het terrein van Sappi Zuid ligt een schat van monumentale en archeologische waarden. Met name in en rondom het Rijksmonument “de Lommelefebrik” is de geschiedenis van Maastricht, in het bijzonder van de vestingwerken en de papierindustrie tastbaar aanwezig.

In het plangebied van dit bestemmingsplan ligt onder andere een heel klein deel van het gemeentelijk monument (status kenmerkend) genaamd de Affuitenloods. Deze loods was oorspronkelijk onderdeel van de vestigingswerken. In bijlage 2 is de cultuurhistorische waardestelling van dit gebouw opgenomen.

De oorspronkelijke vorm van de Affuitenloods uit 1827 is in silhouet nog aanwezig. Door de verbouwing in 1879-1882 van loods naar woningen is een groot deel aan informatie verloren gegaan over de oorspronkelijke indeling van gevelopeningen en de inwendige ruimtelijke structuur. Met name door het groot aantal nieuw aangebrachte gevelopeningen tijdens deze verbouwing is de oorspronkelijke gevelindeling niet meer leesbaar. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt dit object een belangrijke schakel, doordat hierin enerzijds de herkomst en relatie met de vestingwerken in af te lezen is en deze anderzijds onderdeel uitmaakt van de transformatie naar industrieterrein.

Hoewel deze verbouwing de oorspronkelijke situatie heeft verstoord, is het echter wel een interessant gebouw voor de geschiedenis van het pand in relatie met de papierfabriek. Bij de verbouwing in 1940 en later is het oorspronkelijke karakter van het gebouw steeds onherkenbaarder geworden. Grootste aanpassing aan de vorm is in 1979 uitgevoerd toen de zuidelijke helft van het schilddak gesloopt is en aan deze zijde een nieuwe topgevel is opgemetseld. Het gebouw is daarnaast steeds verder in de verdrukking geraakt doordat het ingebouwd is geraakt. Hierdoor heeft het gebouw haar oorspronkelijke vrijstaande karakter verloren.

Het aanwezige hoogteverschil is vanuit cultuurhistorisch oogpunt ook van waarde. Dit hoogteverschil en verloop van het maaiveld vormt namelijk een duidelijke en directe verwijzing naar de tijd van de vestingwerken. Vanuit de affuitenloods werden de zogenaamde affuiten, zijnde rolpaarden waarop de kanonnen lagen, namelijk via een helling tot bovenop de vestingmuren getrokken.

De Affuitenloods ligt min of meer geheel in het nieuwe tracé van de Verlengde Maasboulevard. Natuurlijk gaat cultuurhistorisch gezien de voorkeur uit naar handhaving van cultuurhistorische waardevolle objecten en gebouwen, echter gezien de meerwaarde van het doortrekken van de Maasboulevard is er toch voor gekozen de Affuitenloods voor de aanleg van de weg te slopen, waarbij ook het talud verdwijnt.

Door het verleggen van de Maasboulevard ontstaat grote meerwaarde op stedenbouwkundig en

verkeerskundig gebied, voor het woon- en leefklimaat en voor de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte (in zowel Sappi Zuidwest als rondom het Sphinx gebouw). Bovendien ontstaat er ruimte voor eventuele aanvullende stedelijke ontwikkelingen in het gebied.

Gezien deze meerwaarde acht het gemeentebestuur de sloop van de Affuitenloods verantwoord. De loods zal daarom ook niet meer worden aangeduid als 'kenmerkend bouwwerk' en daarmee niet meer aangewezen zijn als gemeentelijk monument.

Bij de sloop van de loods worden zichtbare en mogelijk nog verborgen cultuurhistorische waarden in kaart gebracht en gedocumenteerd. Verder worden de sloopwerkzaamheden archeologische begeleid: archeologen komen 1 of 2 maal per dag kijken of er archeologisch waardevolle restanten in de ondergrond aanwezig zijn en documenteren dat eventueel.

Binnen dit plangebied ligt ook het Landbouwbelang dat in 1939 is gebouwd als oud graanpakhuis en overslag. Dit gedeelte van Maastricht was vanaf de 19e eeuw hét industriegebied van de stad geworden en Landbouwbelang was hier een belangrijk onderdeel van. Het is aangemerkt als gemeentelijk monument, dominant bouwwerk, waartoe ook de kranen en installaties op de kade behoren.

Tot dit gebied behoren ook twee panden die gebouwd zijn als sluis- en brugwachterswoningen die als gemeentelijke monumenten, kenmerkende bouwwerken zijn beschermd. Verder is de sluis met ophaalbrug van de in 1826 gereedgekomen Zuid-Willemsvaart aangewezen als rijksmonument. Het bijbehorend sluiswachtershuisje is gemeentelijk monument, dominant bouwwerk.

Conclusie

Door de sloop van de affuitenloods gaan niet alleen bouwhistorische waarden maar vooral ook belangrijke cultuurhistorische waarden verloren. De voorgenomen ontwikkelingen bieden echter een wezenlijke verbetering van de verblijfskwaliteit, het woon- en leefklimaat, de openbare ruimte en de ontsluiting aan de noordzijde van de stad waardoor sloop van de affuitenloods te verantwoorden is.

4.7.3 Archeologie

Op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeente is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Naast de bovengenoemde, relatief recente, industriële activiteiten maakt het plangebied ook onderdeel uit van de noordelijke vestingwerken van Maastricht. Naar verwachting zijn restanten hiervan in de diepere ondergrond aanwezig.



Afbeelding 4-1 Vestingwerken Maastricht (bron: stichting Maastricht vestingstad)

Voor grondwerkzaamheden die dieper reiken dan 0.4 meter onder het huidige maaiveld geldt een vergunningplicht op grond van de dubbelbestemming 'waarde-archeologie'. Op deze manier worden mogelijk nog aanwezige archeologische waarden beschermd.

Aangezien er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is er ook geen sprake van strijdigheid.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.8 Waterparagraaf

4.8.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

4.8.2 De Watertoets

In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve is er feitelijk ook geen sprake van een nieuwe watertoets. Vooruitlopend op de toekomstige ontwikkelingen zijn de uitgangspunten geïnventariseerd en is gekeken hoe hieraan voldaan kan worden.

Vanuit de gemeente zijn voor deze omgeving de volgende eisen / wensen uitgesproken:

- Het hemelwater van de Verlengde Maasboulevard (wegwater) dient via een bodempassage (wadi / greppel) afgevoerd te worden naar het Bassin. De bodempassage dient minimaal de eerste 4 mm, de zogenaamde "first-flush", van gebeurtenisbui 08 (conform kennisbank Stichting Rioned) te zuiveren.
- Hemelwater afkomstig van (toekomstig te realiseren) gebouwen wordt rechtstreeks op het Bassin aangesloten.

- De gemeente is en blijft eigenaar van het Bassin en gaat ook over de waterkwantiteit van het Bassin. Het Waterschap is bevoegd gezag voor lozingen op het oppervlaktewater en eisen altijd een voorziening voor het bergen en voorzuiveren van hemelwater bij nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente heeft deze uitgangspunten gehanteerd aangezien verwacht wordt dat het grondwater een rol gaat spelen bij het infiltreren/bergen van water. Bovendien kampt het Bassin met een watertekort door de verdroging. Vanuit de gemeente is het wenselijk om meer water op het Bassin aangesloten te hebben.

Het waterschap staat aan de lat voor de waterkwaliteit. Voor het te lozen water (wegwater van de Verlengde Maasboulevard die aangrenzend aan dit plangebied wordt gerealiseerd) wordt er op basis van de eisen van de gemeente Maastricht vanuit gegaan dat de eerste 4 mm geborgen moet worden. Deze berging zal naar verwachting mogelijk ook deels in voorliggende plangebied ingevuld worden. Met deze uitgangspunten zal rekening worden gehouden bij de verdere uitwerking van de plannen voor dit gebied.

Conclusie

De in het vigerende bestemmingsplan aanwezige bebouwingsmogelijkheden worden geconsolideerd en er zijn in dit plan geen nieuwe relevante bebouwingsmogelijkheden (nl. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en additionele voorzieningen) opgenomen. Dit betekent dat het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemene juridische opzet

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels behorende bij dit bestemmingsplan geven inhoud aan de aangegeven bestemming. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De regels van het onderhavige bestemmingsplan zijn ingedeeld in vier hoofdstukken, conform de systematiek in de SVBP2012, versie 1.3.1 (Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012), te weten:

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 zijn de begrippen omschreven die worden gehanteerd in het plan en die een eenduidige omschrijving behoeven. In artikel 2 is bepaald hoe de diverse maten, als bouwhoogte, goothoogte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken worden gemeten.

2. Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming 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 eventuele afwijkingsvergunningen of wijzigingen) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd op de aangegeven plaats, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning worden verleend.

In het geval van bijbehorende bouwwerken (voorheen: aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) kan in bepaalde gevallen zonder omgevingsvergunning worden gebouwd (zie artikel 2 en 3, Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

3. Algemene regels

Hier zijn onder andere bepalingen ten aanzien van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken opgenomen.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de overgangsregels en de slotregel.

Het overgangsrecht dient om bouwwerken en gebruiksvormen, die in het verleden legaal zijn gerealiseerd maar nu afwijken van het nieuwe plan, (voorlopig) gehandhaafd respectievelijk voortgezet mogen worden. Zolang voldaan wordt aan de overgangsregels, worden deze bouwwerken en gebruiksvormen gedoogd.

In de slotregel is bepaald wat de officiële naam van het plan is.

5.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen op de gronden die voorheen in gebruik waren door Sappi en Landbouwbelaan en waarop in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming ligt. Op deze gronden zijn in dit bestemmingsplan uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan tot ten hoogste milieucategorie 3.1 en uitsluitend voor bedrijven die aanwezig en als zodanig in gebruik zijn ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan en voorkomen in op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, maar gezien de veranderde situatie bij Sappi maken deze gronden geen onderdeel meer uit van het gezoneerde bedrijventerrein.

Artikel 4 Water

Deze bestemming is opgenomen voor een klein gedeelte van het plangebied van dit bestemmingsplan ter hoogte van de sluis (tevens Rijksmonument) en achter de locatie van het Landbouwbelaang. Deze gronden maakten onderdeel uit van het gezoneerde bedrijventerrein, maar dat is na het staken van de bedrijfsactiviteiten in het Landbouwbelaang niet meer het geval en de milieuzonering wijzigt hier eveneens door de door Sappi. aangevraagde milieuvergunning.

Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen opgenomen en is de vigerende juridisch planologische regeling opgenomen.

5.3 Dubbelbestemming

Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

Deze dubbelbestemming is in het gehele plangebied opgenomen ter bescherming van potentiële archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van cultuurhistorisch waardevolle onderdelen zoals gemeentelijke monumenten, cultuurhistorische attentiegebieden en het beschermd stadsgezicht. Hiervoor zijn regels opgenomen in dit bestemmingsplan.

Artikel 7 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

In een klein gedeelte van het plangebied, in het noordoosten van het terrein van Landbouwbelaang, is een strook opgenomen ter bescherming van het rivierbed van de Maas in de vorm van de dubbelbestemming 'waterstaat - stroomvoerend rivierbed'.

5.4 Algemene regels

Artikel 10.1 geluidzone - industrie

Het plangebied maakte voorheen onderdeel uit van het gezoneerde bedrijventerrein van Sappi. Dat is na overdracht van de gronden, het beëindigen van het bedrijfsmatig gebruik door Sappi en de omgevingsvergunning milieu, niet meer het geval. Dit betekent dat de geluidzone van het naastgelegen bedrijventerrein ook gewijzigd is (aangezien het terrein minder groot is en de activiteiten gewijzigd zijn).

Artikel 10.2 vrijwaringszone - vaarweg

Ten behoeve van de bescherming van de vaarroute over de Maas is een gebiedsaanduiding opgenomen in een strook evenwijdig aan de Maas.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een ruimtelijk plan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang' is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt en worden de bestaande bebouwingmogelijkheden geconsolideerd. Er is derhalve geen aanleiding voor het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft met ingang van 29 juni tot en met 9 augustus 2023ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Het plan is ook voorgelegd aan de vooroverleginstanties. Hierop zijn reacties binnengekomen.

De ingediende vooroverlegreacties e zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota inspraak en vooroverleg (bijlage 3).

6.2.2 Zienswijzen

[PM]

