

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen.....	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4 Leeswijzer	6
2 Wetgeving en beleid	7
2.1 Europees en Rijksbeleid.....	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	11
3 Beschrijving plangebied	15
4 Planbeschrijving	16
4.1 Bistro Hoffmanni	16
4.2 Parkeren	18
5 Milieuplanologische aspecten	19
5.1 Water.....	19
5.2 Natuur en ecologie	21
5.3 Geluid	22
5.4 Milieuzonering.....	22
5.5 Bodem	23
5.6 Externe veiligheid	23
5.7 Luchtkwaliteit	26
5.8 Archeologie.....	26
5.9 Cultuurhistorie.....	27
5.10 Overige milieuhinder	28
5.11 Kabels en leidingen.....	28
6 Het bestemmingsplan	29
6.1 Feitelijke planopzet	29
6.2 Juridische planopzet	29
7 Financiële uitvoerbaarheid	31
8 Handhavingsparagraaf	32
9 Communicatieparagraaf	33
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	33
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	33
Bijlage 1 Reacties vooroverleg.....	34
Bijlage 2 Raadsvoorstel en -besluit.....	35

Separate bijlage:

Gemeente Maastricht, 'Tijdelijke omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van een tijdelijk paviljoen voor het aanbieden van horeca aan de bezoekers van de ENCI-groeve', dossiernummer 18-0692WB, d.d. 25.09.2018.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Op 25 februari 2010 is een samenwerkingsovereenkomst ondertekend door vijf partijen (provincie Limburg, gemeente Maastricht, ENCI, Natuurmonumenten en Stichting Sint-Pietersberg Adembenend) waarin de partijen zich over en weer hebben verplicht plannen te realiseren ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied (hierna: PvT)¹. In dit PvT is het transformatieproces beschreven voor het gehele ENCI-gebied, met de daarbij beoogde ontwikkelingen na beëindiging van de kalksteenwinning door ENCI in 2018. Het ENCI-gebied bestaat uit de kalksteengroeve, het bedrijventerrein, een overgangszone tussen het bedrijventerrein en de groeve en de Maaskade.

Eén van de onderdelen van het PvT is het transformeren van de huidige groeve en de overgangszone tot een natuur- en recreatiegebied. In de groeve zelf ligt daarbij het accent op natuurontwikkeling en -beleving en in de overgangszone ligt het accent op recreatie en het creëren van goede verbindingen met het buitengebied van Maastricht. De gronden zijn daartoe inmiddels overgedragen aan Natuurmonumenten. Een onderdeel van de beoogde recreatieontwikkelingen vormt de realisering van horeca-activiteiten.

Als voorloper van definitieve horeca-activiteiten in de overgangszone is in 2018 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het paviljoen van bistro 'In de Groeve' (thans: Bistro Hoffmanni). Dit vanwege het feit dat het vertalen van de gehele transformatie in een nieuw bestemmingsplan complex is en de vestiging van de bistro daar niet op kon wachten.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader voor de bestemming van Bistro Hoffmanni, gelegen in de ENCI-groeve, die op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning (afgegeven op 25 september 2018) is gerealiseerd en in gebruik is genomen. De tijdelijke omgevingsvergunning is verleend voor een periode van vijf jaar, waardoor deze op 25 september 2023 zijn geldigheid verliest. De voortzetting van de Bistro Hoffmanni in zijn huidige vorm kan mogelijk worden gemaakt door het vastleggen van de huidige situatie in een bestemmingsplan. Dat bestemmingsplan, dat specifiek voor deze voorziening is opgesteld, ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling Standaarden ruimtelijke ordening 2012 (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpHoffmanni-vg01);
- 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 een verbinding tussen de op de

¹ Eind 2010 is de uitvoering van het Plan van Transformatie overgedragen aan de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (SOME) die sindsdien zorgt voor het bewaken van de voortgang en kwaliteit van de transformatie van het hele ENCI-gebied.

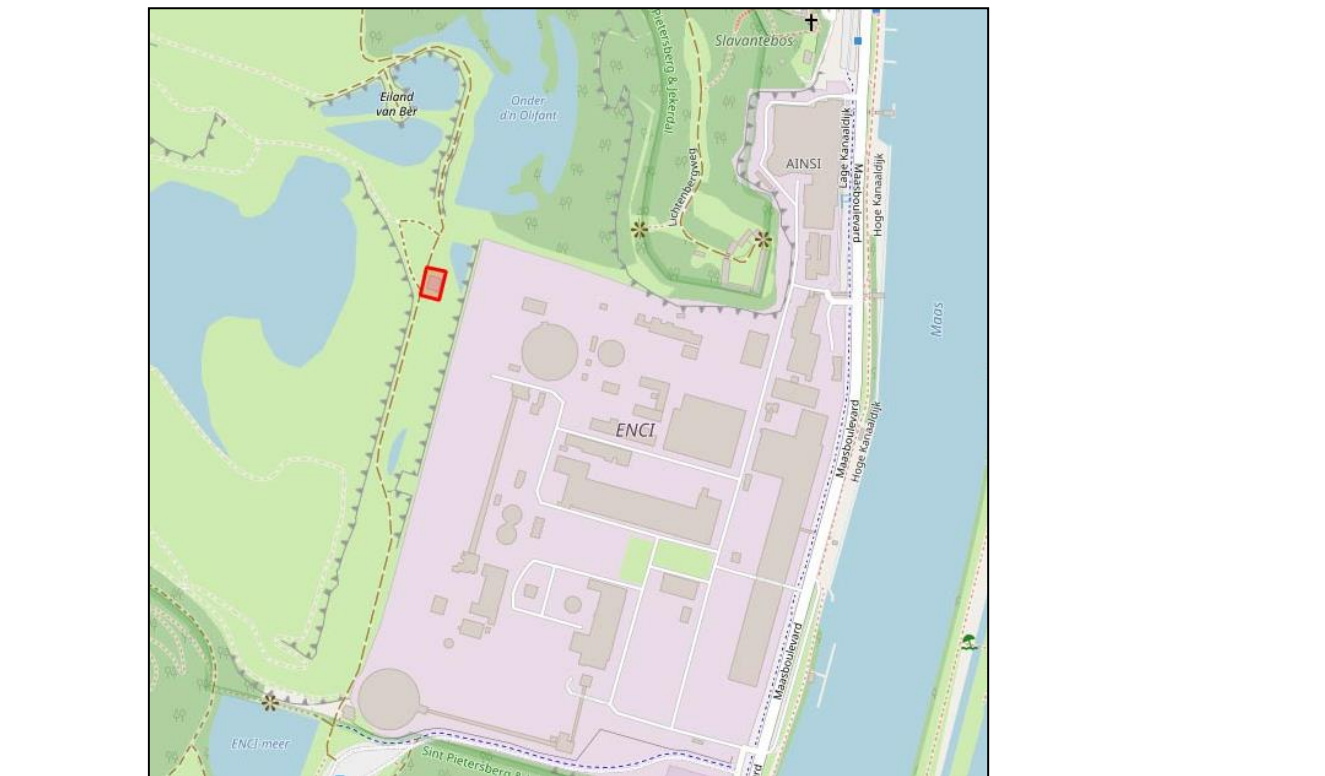


verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden, die in het plan zijn begrepen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de overgangszone tussen het voormalige bedrijventerrein van de ENCI en de groeve waar tot 1 juli 2018 de mergel werd gewonnen en wordt gevormd door het bestaande paviljoen en de direct aansluitende gronden daaromheen. Het is direct ten westen van het voormalige ENCI-bedrijventerrein gesitueerd. Op het onderstaande overzichtskaartje is het plangebied van dit bestemmingsplan binnen het rode kader weergegeven:



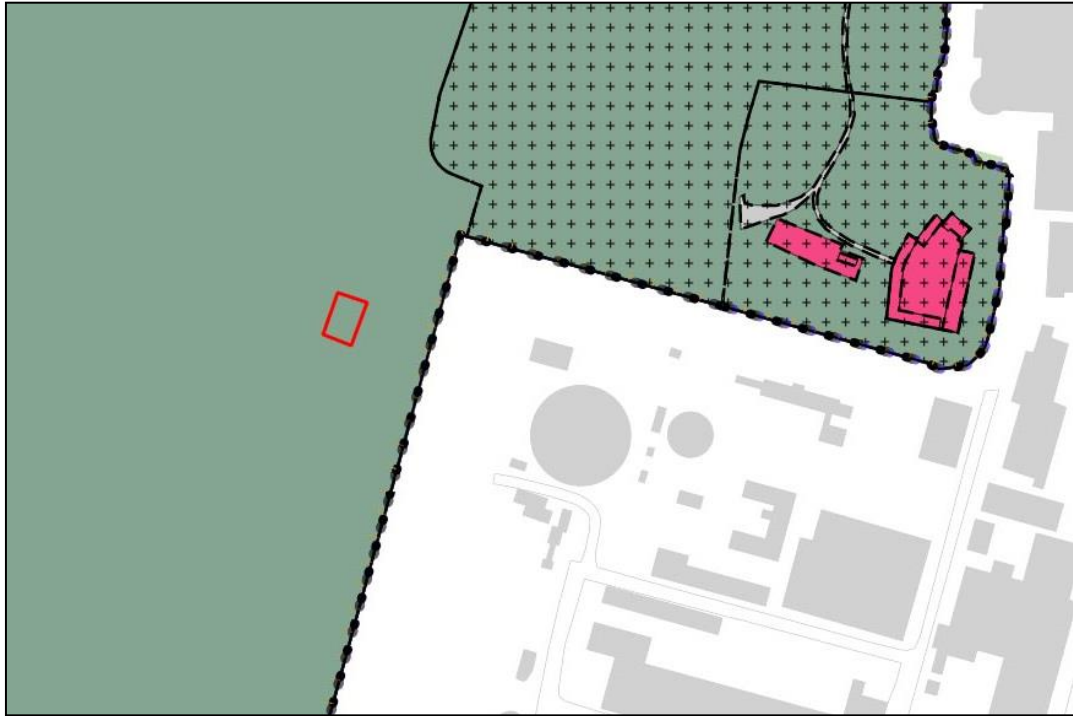
Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het voorliggende plangebied zijn vijf bestemmingsplannen van kracht. Eén daarvan (bestemmingsplan 'Buitengebied-Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg') heeft betrekking op de concrete bestemming die op de gronden in het plangebied geldt, de andere vier plannen zijn facetbestemmingsplannen ('Short Stay', 'Parkeren', Cultuurhistorie' en 'Woningsplitsing en woningomzetting') die voor delen van of het hele grondgebied van Maastricht gelden. De relevante bepalingen daaruit zijn meegenomen in het voorliggende plan. In het navolgende worden alle vigerende plannen kort toegelicht.

Bestemmingsplan 'Buitengebied-Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied-Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 10.03.2020) en is daarbinnen bestemd tot 'Natuur'. Op de onderstaande uitsnede van de bij het vigerende bestemmingsplan behorende verbeelding is het plangebied middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied – Sint Pieterberg, Jekerdal, Cannerberg' met plangebied

Over het gehele plangebied en verre omgeving was de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -1' van kracht. Deze aanduiding gaf de functie van mergelwinning in de ENCI-groeve aan die op 1 juli 2018 formeel is beëindigd. Deze aanduiding heeft hierdoor geen praktische betekenis meer. Tenslotte is het plangebied en verre omgeving gelegen binnen de geluidzone industrielawaai van de ENCI. Omdat de activiteiten van de ENCI beëindigd zijn heeft deze aanduiding in de praktijk geen waarde meer. Deze is juridisch echter nog van kracht en zal bij gelegenheid door middel van een bestemmingsplanwijziging moeten worden verwijderd. Aangezien het paviljoen geen geluidgevoelige functie is, speelt deze zone voor dit bestemmingsplan geen rol van betekenis.

Het in bedrijf hebben van het paviljoen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Deze strijdigheid is (tijdelijk) opgeheven door de op 25 september 2018 verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een tijdelijk horecapaviljoen voor de bezoekers van de ENCI-groeve. Om de tijdelijke omgevingsvergunning om te zetten in een definitieve planologische situatie is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Facetbestemmingsplan 'Parkeren'

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. De thans bestaande parkeernormen veranderen niet, alleen worden deze door dit plan over de hele gemeente gelijkgetrokken. Bij eventuele functieverandering van het voorliggende pand en/of het perceel dient te allen tijde aan de parkeernormen te worden voldaan. De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Hoe met het parkeren is omgegaan in dit plan is aangegeven in paragraaf 4.2 van deze toelichting.



Facetbestemmingsplan 'Cultuurhistorie'

Dit facetbestemmingsplan is voor die delen van de gemeente Maastricht van toepassing waar de planologische bescherming van het 'Maastrichts Erfgoed' ten aanzien van het aspect cultuurhistorie destijds nog niet was doorgevoerd. Voor het voorliggende plangebied zijn er in dit facetbestemmingsplan geen inhoudelijke bepalingen met betrekking tot dit onderwerp opgenomen omdat voor de herontwikkeling van de het ENCI-terrein een apart bestemmingsplan in voorbereiding was. Omdat destijds de toekomstige ontwikkelingen nog te onduidelijk waren en omdat de vigerende Natuurbeschermingswet-vergunning van het bedrijf gebaseerd was op de PAS (het Programma Aanpak Stikstof, dat die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onderuit is gehaald), was het in procedure brengen van dit bestemmingsplan voor het ENCI-terrein niet mogelijk. Hierdoor is er geen planologische bescherming op dit punt van kracht in dit plangebied.

Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende woningbouwprogrammering van de gemeente Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuysvesting. Dit plan is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

Facetbestemmingsplan 'Short Stay'

Het facetbestemmingsplan 'Short Stay' is een plan dat de short stay-functie mogelijk maakt binnen alle zelfstandige woonfuncties binnen de gemeente. Dit plan is niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 is het doel van dit bestemmingsplan uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier 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 eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wetgeving en beleid

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

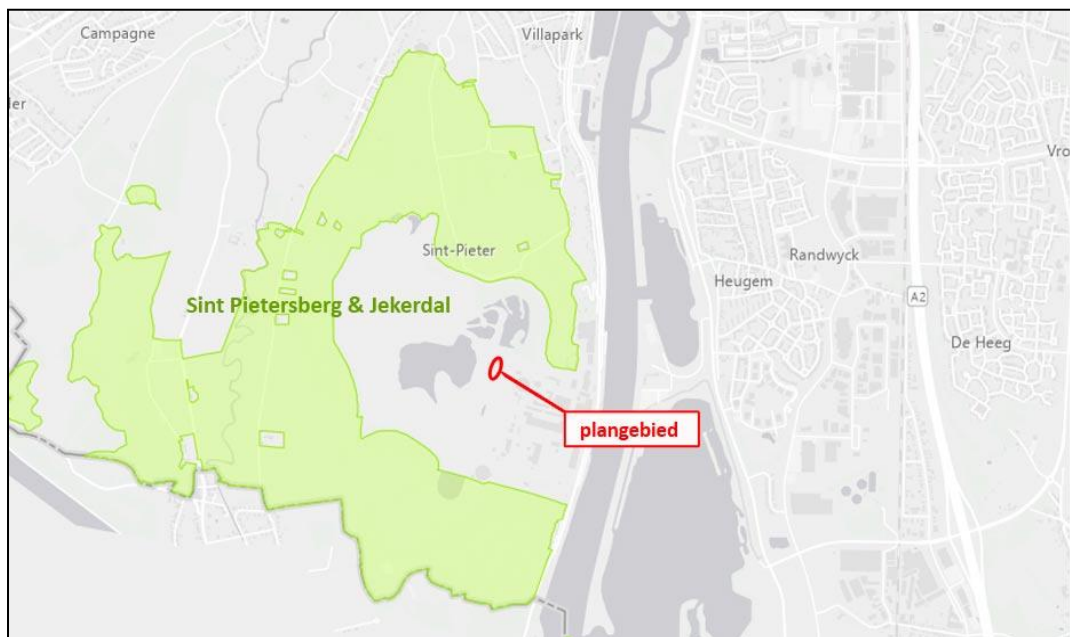
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Voor de Natura2000-gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Onderhavig plan

In de directe omgeving van het plangebied is Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal' gelegen. Op het onderstaande kaartje is het plangebied aangeduid. Het genoemde Natura 2000-gebied is met een groene kleur weergegeven:



Bron: Ministerie van LNV, Natura2000-gebieden

Om negatieve gevolgen in het kader van stikstofdepositie op deze of andere Natura2000-gebieden uit te sluiten dient bij nieuwe ontwikkelingen de stikstofproductie als gevolg van het beoogde plan te worden beschouwd. Bij bestemmingsplannen moet voor wat betreft het aspect stikstof als referentiesituatie de feitelijk bestaande en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan worden gehanteerd. In deze casus is de referentiesituatie de bestaande,



vergunde (paviljoen)functie Bistro Hoffmanni. Omdat het voorliggende bestemmingsplan 1 op 1 vergelijkbaar is met de referentiesituatie is geen sprake van toename van stikstofdepositie.

Soortenbescherming

Ook de soortenbescherming is in de Wet natuurbeheer vastgelegd. Omdat sprake is van een bestaand, vergund gebouw en omdat er geen uitbreiding van de paviljoenfunctie of bebouwing aan de orde is, is het uitvoeren van een ecologisch onderzoek niet aan de orde.

Europese Kaderrichtlijn Water (Waterwet)

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 stroomgebiedsdistricten;
- 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 milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, 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.

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit, met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In de NOVI wordt een nieuwe aanpak voorgesteld: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden



ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Plangebied

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

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. Eén van deze kaders is de motiveringsplicht inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Bro, artikel 3.6, lid 2 Bro). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Plangebied

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven: "*Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*".

Geconcludeerd kan worden dat de planologische bestemming van een bestaand, vergund horecapaviljoen niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking is op dit plan niet van toepassing.

Wet milieubeheer: m.e.r.-beoordelingsnotitie

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is wettelijk verankerd in Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer (Wm). Op basis van paragraaf 7.6 van de Wm dient degene die een activiteit wil ondernemen die belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu, dit voornemen schriftelijk mee te delen aan het bevoegd gezag. Bij de mededeling dient in ieder geval de informatie te worden verstrekt zoals omschreven in artikel 7.16 lid 2 tot en met 4 Wm.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht; kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden is een m.e.r. niet noodzakelijk. Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) te worden opgesteld. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Dit besluit wordt genomen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ruimtelijk plan.



Plangebied**Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische bestemming van een bestaand, vergund horecapaviljoen. Hierdoor is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling en kan ook geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat dit plan niet kan worden beschouwd als een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle cultuurhistorische objecten (bovengronds) archeologische resten (ondergronds) zoveel mogelijk worden bewaard voor toekomstige generaties.

Plangebied

In het voorliggende plangebied is sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische en archeologische verwachtingswaarden. Zie hierover paragraaf 5.9 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid**Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)**

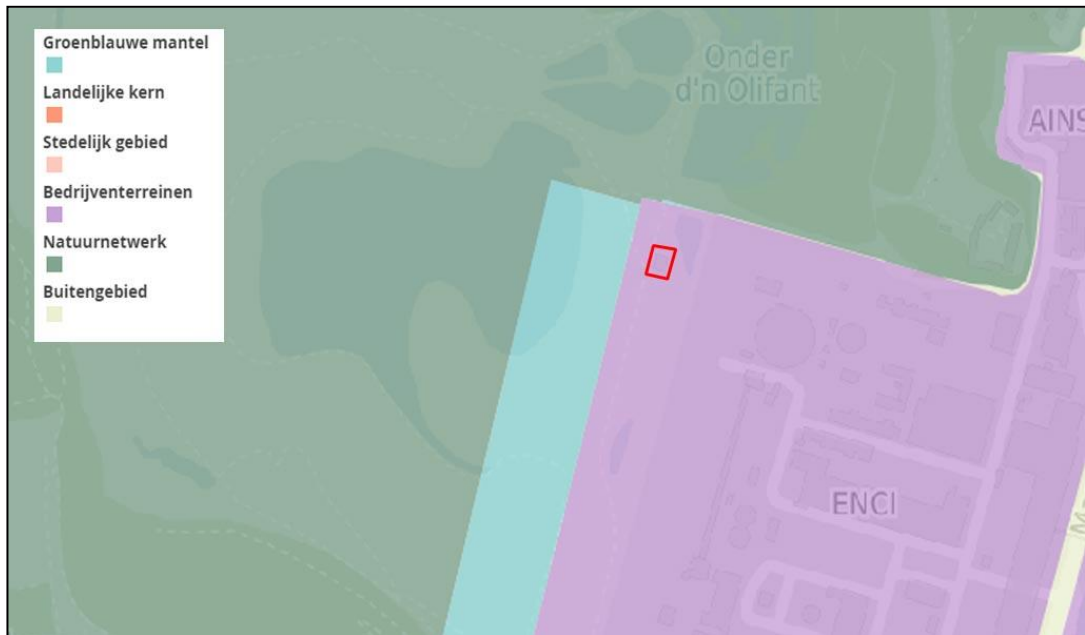
Op 1 oktober 2021 is de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt 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. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.

Plangebied

In de Omgevingsvisie is een algemene zonering opgenomen. Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de zone 'bedrijventerreinen'. Op onderstaande uitsnede uit de POVI is het plangebied binnen de rode belijning weergegeven:





Uitsnede POVI

Het plangebied behoort formeel nog tot het ENCI-industrieterrein, ondanks dat de bedrijfsactiviteiten van ENCI gestaakt zijn. Het ENCI-gebied bestaat uit de kalksteengroeve, het bedrijventerrein, een overgangszone tussen het bedrijventerrein en de groeve en de Maaskade. Zoals eerder aangegeven maakt dit gebied deel uit van de overgangszone waarbinnen in de toekomstige situatie hoofdzakelijke recreatieve en (natuur)educatieve functies zullen landen. Het plangebied is en zal in de toekomst niet meer in gebruik zijn als bedrijventerrein.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg komt een aantal onderwerpen aan de orde dat een relatie heeft met de provinciale belangen. Zo is er een uitwerking opgenomen van de inrichtings- en compensatieverplichtingen bij nieuwe ontwikkeling in de verschillende landschaps- en natuurzones. Ook de uitgangspunten bij de bescherming van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een belangrijk aspect in de Omgevingsverordening. Omdat met het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt wordt er in dit kader niet verder op ingegaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

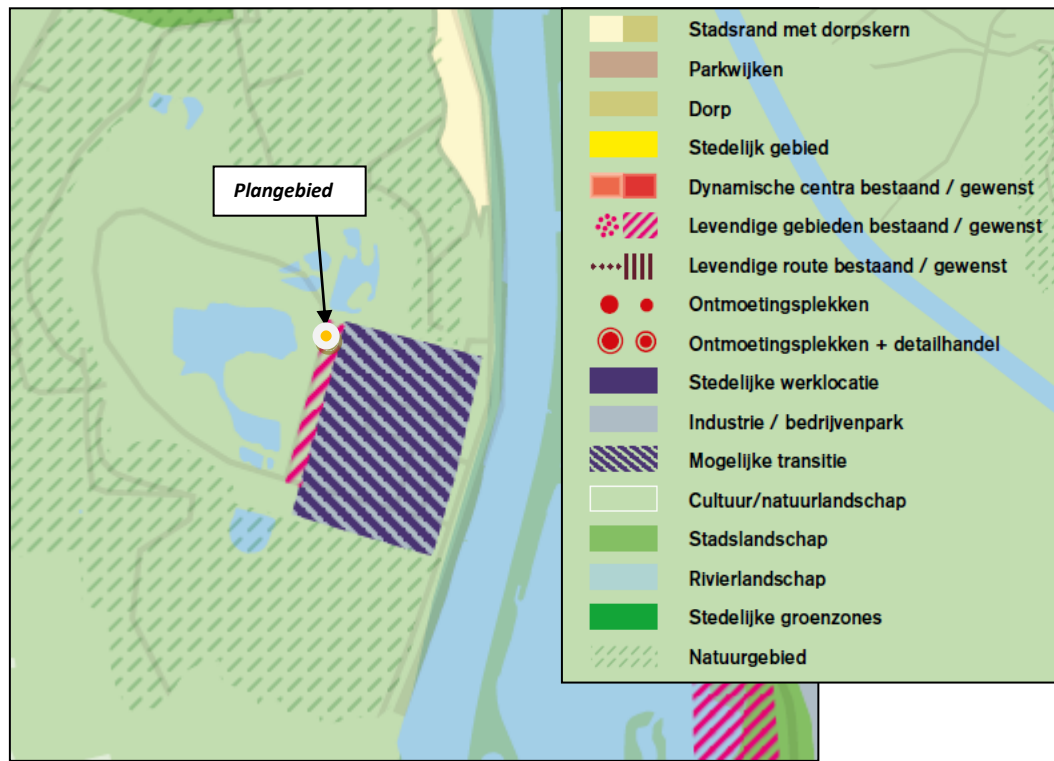
Omgevingsvisie Maastricht 2040

De Omgevingsvisie 2040 (vastgesteld d.d. 06.10.2020) is de strategische visie voor de fysieke leefomgeving van Maastricht richting 2040. Het betreft een visie op nieuwe ontwikkelingen én het behoud en beheer van bestaande kwaliteiten in de stad. De thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid krijgen hierbij bijzondere aandacht. In deel I van deze Omgevingsvisie is gewerkt met deelgebieden met verschillende ontwikkelingsuitgangspunten (nu 'gebiedsprofielen' genoemd). Daarbij worden twaalf gebiedsprofielen onderscheiden.



Plangebied

De voorliggende projectlocatie is gelegen in het gebiedsprofiel 'levendige gebieden gewenst' en direct aansluitend op het gebiedstype 'Mogelijke transitie'. Op onderstaande uitsnede uit de kaart bij de Omgevingsvisie is deze situatie weergegeven:



Uitsnede uit Omgevingsvisie Maastricht 2040

Eén van de uitgangspunten bij dit gebiedstype die aansluit bij deze locatie is het zorgvuldig hergebruik van industrieel/cultureel erfgoed met respect voor de monumentale en archeologische waarden bij nieuwe ontwikkelingen. Daarin voorziet het Plan van Transformatie. In de overgangszone (tussen voormalige bedrijfslocatie van de ENCI en de groeve) is onder meer ruimte voor horeca. De tijdelijke omgevingsvergunning voor het paviljoen die op 25 september 2018 is verleend, was bedoeld voor een versnelde realisering van het paviljoen in afwachting van het op te stellen bestemmingsplan. Nu de stikstofproblematiek dit nieuwe bestemmingsplan frustreert is ervoor gekozen de bestaande horecavoorziening te continueren (lees: planologisch vast te leggen), zodat bezoekers van het gebied de mogelijkheid blijven hebben hier te vertoeven. Het aanwezige horecapaviljoen past derhalve binnen de uitgangspunten van het gebiedstype 'levendige gebieden gewenst'.

Nota Bodembeheer (2012)

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

beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouw aanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden.

Plangebied

Hoe met het aspect bodem in dit bestemmingsplan is omgegaan is aangegeven in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. 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 (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruiksbepalingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van het Ggb.

Cultureel erfgoed in Omgevingsvisie 2040 deel 2

Dit onderdeel gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de identiteit van de stad (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), het woon- en leefklimaat (sfeer en kwaliteit), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de wetenschap en culturele rijkdom (wetenschappelijke en esthetische waarde).

De belangrijkste methoden voor het beschermen van erfgoed zijn:

- Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE): gemeentelijke monumenten, waardevolle cultuurhistorische elementen, waardevolle groenelementen, cultuurhistorische attentiegebieden, beschermd stadsgezicht, waardevolle binnenterreinen en archeologische structuren. Het Maastrichts Planologisch Erfgoed is het gemeentelijk erfgoed dat wordt beschermd via het bestemmingsplan. Via de dubbelbestemming 'waarde-Maastrichts Erfgoed' heeft het een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar zijn.
- Rijksmonumenten (zowel gebouwd als archeologisch) zijn aangewezen door het ministerie en beschermd via de Erfgoedwet. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is bij bescherming en ontwikkeling hiervan betrokken als adviesorgaan.
- De regels en toets van het beschermd erfgoed zijn gekoppeld aan de omgevingsvergunning met de activiteit wijzigen van een monument, bouwen, aanleggen en slopen. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt op grond van het bestemmingsplan,



de erfgoedverordening en de erfgoedwet de afweging op grond van cultuurhistorie en archeologie plaats.

- Om het archeologisch bodemarchief te beschermen adviseert, begeleidt en controleert Maastricht als bevoegd gezag bij graafwerkzaamheden.
- Deskundigheid en kennis zijn essentieel bij het waarderen van, inspireren met en adviseren over cultureel erfgoed.

De belangrijkste aandachtspunten voor het ontwikkelen met erfgoed zijn:

- Randvoorwaarden: in een vroeg stadium rekening houden met de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit cultureel erfgoed voorkomt vertraging en verassing in het ontwikkelproces. Op deze manier wordt cultuurhistorie als één van de uitgangspunten zorgvuldig meegewogen. Cultureel erfgoed kan daarmee ook een inspiratiebron zijn voor ontwerpers en ontwikkelaars.
- Draagvlakvergroting: het verhaal van de plek is een middel dat een gesprek en de samenwerking tussen initiatiefnemers en bijvoorbeeld omwonenden bevordert. Identiteit verbindt, zorgt voor vertrouwen en creëert draagvlak. Mensen herkennen zich in bijzondere plekken en gebouwen en tradities. De Maastrichtenaar is trots op zijn stad.
- Waardecreatie: het zichtbaar maken van het verhaal van de plek zorgt voor kwaliteit en een verrijking van een ontwerp. Het voegt een herkenbare nieuwe laag aan de geschiedenis toe en geeft de plek opnieuw betekenis.

Plangebied

Archeologie

Er is geen sprake van een archeologische verwachtingswaarde in het plangebied.

Cultuurhistorie

Er zijn geen gemeentelijke monumenten of rijksmonumenten in het plangebied aanwezig.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de in het Plan van Transformatie benoemde ‘overgangszone’ tussen de voormalige bedrijfslocatie van ENCI en de groeve. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven:



Bron: kaartviewer gemeente Maastricht

De (toekomstige) overgangszone is gelegen op een afgewerkte hoogte van 38 meter +NAP. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Sint Pieter, sectie B, nummer 4534. Het terrein waarop de Bistro Hoffmanni is gesitueerd is te beschrijven als een vlak afgewerkt deel van de toekomstige overgangszone. Het terrein maakt deel uit van een wandelroute tussen de trap/uitzichtplatform bij de Luikerweg ten noorden van Bistro Hoffmanni en Chalet D’n Observant aan de zuidelijke toegangsweg.



Afbeeldingen van Bistro Hoffmanni (bron: website bistrohoffmanni.nl)

Vanuit de Bistro met het bijbehorende terras is er een uniek uitzicht op de groeve. Deze accommodatie is inmiddels goed bekend bij de vele wandelaars en fietsers langs de wandel- en fietsroutes rond de Sint Pietersberg.

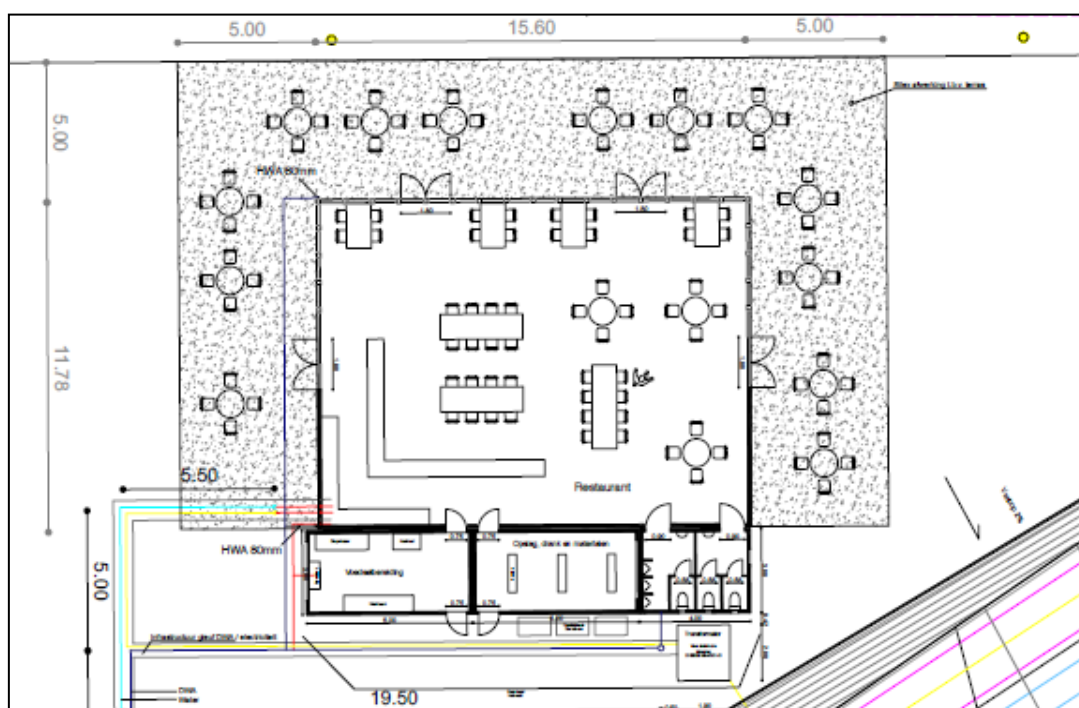


4 Planbeschrijving

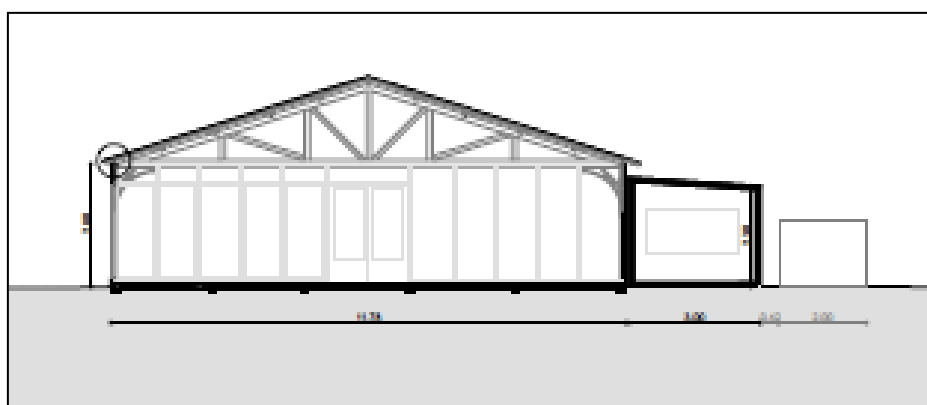
4.1 Bistro Hoffmanni

Tijdelijke omgevingsvergunning

Het paviljoen van Bistro Hoffmanni is vergund op basis van de tijdelijke omgevingsvergunning van 25 september 2018 (met kenmerk 18-0692WB). In deze vergunning, die is opgenomen als separate bijlage 1 bij deze toelichting, is bij de beschrijving van de toetsingsgronden aangegeven dat het tijdelijke gebouw op termijn zal worden vervangen door een permanent gebouw. Wanneer dat het geval zal zijn, is nog niet bekend. Feit is dat de bistro veelvuldig bezocht en hoog gewaardeerd wordt door de doelgroep van wandelaars en fietsers en dat het derhalve van groot belang voor het recreatiegebied is dat deze voorziening gehandhaafd blijft. Op onderstaande afbeelding is de vergunde situatie met gebouw, aanbouw en terras weergegeven:



Situatietekening



Zijaanzicht

Omdat het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het hele ENCI-gebied stuit op belemmeringen ten aanzien van stikstofdepositie, is dit nog niet van de grond gekomen. Vandaar dat vooruitlopend op een nieuw ruimtelijk totaalplan de huidige bistro als 'bestaande situatie' in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hiermee worden geen bepalingen vanuit de Wet natuurbescherming overtreden omdat sprake is van een bestaande functie en een bestaand gebouw.

Bistro Hoffmanni in groter verband: het Plan van Transformatie (PvT)

Sinds 2010 werken de vijf betrokken partijen (zoals reeds benoemd in de inleiding) aan de uitvoering van het Plan van Transformatie voor het ENCI-gebied. De doelstelling is dat er een uniek en verrassend natuurgebied ontstaat met ruimte voor recreatie. De werkgelegenheid krijgt een impuls door duurzame innovatie van de voormalige ENCI-bedrijfslocatie. Het ENCI-terrein wordt beschouwd als een groeidiamant voor de stad Maastricht en omgeving.

Er worden vier deelgebieden onderscheiden in het PvT, namelijk de groeve, de overgangszone, het bedrijventerrein en de Maaskade.

De groeve verandert in een natuurgebied, waarbij er een grote, natuurlijke en gevarieerde groeve ontstaat met diverse kalkterrassen en steilwanden, kalkgraslanden, een natuurbad en een centrale waterplas. Drie grote mergelblokken blijven staan om een visuele afscheiding te maken met de Oehoevallei die sinds 2010 in eigendom is van Natuurmonumenten. Voor wandelaars zijn inmiddels voorzieningen aangelegd in de vorm van wandelpaden, hellingen, trappen en uitzichtplatforms. Door de unieke situatie van hellingen, bodem en vocht ontstaan kansen voor waardevolle dieren en planten. Een goed gezonde groeve met ruimte voor natuur maar ook voor avontuur.

In het hart van het ENCI-gebied, tussen het bedrijventerrein en de groeve, is de overgangszone ingericht. Hierin ligt ook Bistro Hoffmanni. Deze zone wordt één van de parels van het ENCI-gebied en ligt in een spectaculair punt van de groeve, namelijk op de 600 meter lange ooststrand van enkele tientallen meters hoogte. Deze zone gaat zich richten op recreatie/wellness, horeca, informatie en creatieve bedrijvigheid. In 2017 is al een deel van deze overgangszone toegankelijk geworden voor bezoekers.

Essentieel speerpunt in het Plan van Transformatie is het vestigen van externe ondernemingen op het 33 ha grote bedrijventerrein. Het voormalige bedrijventerrein van ENCI, dat inmiddels is overgenomen door LRE (Limburg Real Estate) dat ook is toegetreden als partij bij het nieuwe Programma van Transformatie, verandert in een bedrijvenpark met een verscheidenheid aan bedrijven waarvan ENCI er één is. LRE zoekt naar innovatieve bedrijven die focussen op Het Nieuwe Bouwen en de Groene Maakindustrie. Sleutelwoord is duurzaamheid. Niet zomaar ieder bedrijf kan zich hier vestigen. De opstellers van het Plan van Transformatie hebben een aantal toelatingscriteria opgesteld waaraan nieuwe bedrijven worden getoetst.

Bij de keuze van bedrijven om zich te vestigen op het nieuwe bedrijvenpark van LRE, is de kade een belangrijke factor. Daarom spannen de provincie Limburg, de gemeente Maastricht en LRE zich in om de kade om te bouwen tot een multimodale kade. In 2015 heeft ENCI haar kade met 45 meter verlengd zodat grote schepen vast aan de wal kunnen aanleggen.

In februari 2023 is een nieuwe versie van het PvT ondertekend, waarin de ontwikkeling op de locatie van Hoffmanni is herbevestigd inclusief het plan voor de waterpeelplaats. Het PvT wordt thans uitgewerkt in een nieuw ruimtelijk kader en masterplan.



4.2 Parkeren

Een nieuw ruimtelijk plan dient te voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals vastgelegd in de 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021). In deze parkeernormen zijn gebiedsgerichte normen opgenomen voor autoparkeren en zijn tevens fietsparkeernormen opgenomen.

In de voorliggende situatie is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling c.q. een nieuw ruimtelijk plan. Het is uitsluitend de bestemming van een door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning gerealiseerd horecapaviljoen. Het aantal parkeerplaatsen (14 p.p. op basis van de toenmalige parkeernormen van 6 parkeerplaatsen/100 m² bvo) is bij de tijdelijke omgevingsvergunning reeds ingecalculeerd. Het parkeren vindt plaats op de verharde parkeerplaats aan de ingang van de ENCI-groeve. Dit heeft de afgelopen vijf jaar niet geleid tot parkeerproblemen.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 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.

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

In het waterbeheerprogramma geldt als centrale opgave dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moeten 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.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten. Er wordt geen bebouwing noch verharding toegevoegd. Uitsluitend de bestaande situatie wordt planologisch vastgelegd.

Legger en Keur Waterschap Limburg (2019)

Op de Legger van Waterschap Limburg 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 de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen die op de legger zijn vastgelegd.

Keur

In hoofdstuk 2 van de Keur heeft het algemeen bestuur van het waterschap doelcriteria vastgesteld. Deze criteria zijn bepalend voor de vraag of een handeling in het watersysteem kan worden toegestaan of niet. Het dagelijks bestuur heeft deze doelcriteria voor concrete situaties uitgewerkt in stroomschema's, vastgelegd in dit document 'Uitvoeringsregels Keur Waterschap Limburg 2019'. De uitvoeringsregels bestaan uit stroomschema's, toelichting op de zorgplicht, vergunningplicht, algeheel verbod en algemene regels met bijbehorende toelichting.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten.

Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten: grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad. Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op



elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde.

Waterneutraal bouwen

Ten aanzien van het aspect water volgt de gemeente Maastricht het 10-stappenplan 'Waterneutraal bouwen' van het waterschap. Bij de realisering van het bouwplan dienen de volgende in het stappenplan opgenomen stappen in acht genomen te worden.

1. Rekening houden met de in het plangebied aanwezige waterbelangen.
2. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
3. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
4. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
6. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
7. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
8. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
9. Beheer en onderhoud regelen.
Denk aan bereikbaarheid, controlemogelijkheid, verantwoordelijkheid.
10. Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan.

Hemelwaterverordening Maastricht 2022

In de Hemelwaterverordening Maastricht 2022 is een eis opgenomen ten aanzien van de berging van hemelwater bij nieuwbouwplannen. Met het oog op het beperken van wateroverlast is bepaald dat er geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool mag worden geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden. Uitgezonderd hiervan zijn nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak van minder dan 100 m².

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten. Er wordt geen bebouwing noch verharding toegevoegd. Uitsluitend de bestaande situatie wordt planologisch vastgelegd.

5.2 Natuur en ecologie

In paragraaf 2.1 van deze toelichting is de wetgeving die is vastgelegd in de Wet natuurbescherming uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zowel naar de gebiedsbescherming (Natura2000-gebieden) als de soortenbescherming (flora en fauna) wordt gekeken.



Soortenbescherming

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend de bestaande functie en de bestaande bebouwing planologisch worden vastgelegd is er geen sprake van aantasting van leefgebieden van beschermde soorten. In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er geen knelpunten optreden ter hoogte van Bistro Hoffmanni ten aanzien van beschermde en/of bijzondere soorten.

Gebiedsbescherming

Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld ter bestendiging van de bestaande functie en de bestaande bebouwing behorende bij Bistro Hoffmanni. Het betreft een bestaande, vergunde situatie. Daarom kan deze worden opgenomen in een bestemmingsplan en is het uitvoeren van een stikstofonderzoek niet aan de orde. Er worden als gevolg van dit plan niet méér verkeersbewegingen gegenereerd noch worden de bestaande horecafunctie en aanverwante activiteiten van Natuurmonumenten (zoals informatiepunt en natuureducatie) uitgebreid. Er is met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan geen sprake van negatieve effecten op het N2000-gebied.

5.3 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 maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat 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.

Wet geluidhinder (Wgh)

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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (zie paragraaf 5.4 'Milieuzonering').

Plangebied

Het aspect geluid vormt vanuit de Wet geluidhinder geen belemmering voor Bistro Hoffmanni, omdat het geen geluidgevoelige functie betreft. Los daarvan is sprake van een bestaande horecagelegenheid waardoor dit aspect niet verder onderzocht behoeft te worden.

5.4 Milieuzonering

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Volgens de VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. De maatgevende hindertypen zijn geur, stof, geluid en gevaar. Volgens de VNG-brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn



toegekend en nabijgelegen relevante geluidbronnen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht.

Plangebied

In het voorliggende plangebied is een bestaand, vergund horecapaviljoen gelegen. Het betreft geen nieuwe functie waardoor een verdere afweging aangaande milieuzonering niet aan de orde is.

5.5 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Plangebied

In het voorliggende plangebied is een bestaand, vergund horecapaviljoen gelegen. Het betreft geen nieuwe functie en ook geen nieuwe bebouwing, waardoor een verdere afweging aangaande bodemkwaliteit niet aan de orde is.

5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering 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.

Wet- en regelgeving

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater geldt de Wet basisnet. 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, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.



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.

Beleid gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over het water, de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen), het spoor; en door buisleidingen;
2. Stationaire activiteiten, zoals LPG-tankstations, grote opslagen van gevaarlijke stoffen, BRZO bedrijven, grote ammoniak koelinstallaties, grote compressorstations van het gastransport of spoorwegemplacements.

*Plangebied***Plaatsgebonden risico****Transport gevaarlijke stoffen***Transport over water*

De Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg zelf heeft geen PR 10^{-6} -risicocontour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Het plangebied is op circa 620 meter van de Maas gelegen, waardoor geconcludeerd wordt dat het plangebied in het invloedsgebied van deze vaarweg ligt. Verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van deze bron is noodzakelijk.

Transport over de weg

- Autosnelweg A2

Voor de A2 geldt een invloedsgebied van 1.500 meter en aangezien de projectlocatie op circa 2.000 meter van de A2 is gelegen ligt deze niet in het invloedsgebied van deze weg. Het aspect externe veiligheid vormt op dit punt geen belemmering.

- Provinciale en gemeentelijke hoofdwegen

Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg. Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 en de N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Beide wegen hoeven in het kader van dit plan dan ook niet verder te worden beschouwd.

De gemeente Maastricht heeft de routing voor gevaarlijke stoffen opgeheven. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit de gemeentelijke wegen.

Transport over het spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de spoorlijn ligt. Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt 1.500 meter. Het plangebied is op circa 2.000 meter van de spoorlijn gelegen, waardoor kan worden geconcludeerd dat dit niet in het invloedsgebied van deze spoorweg ligt. Het aspect externe veiligheid vormt op dit punt geen belemmering.



Stationaire activiteitenBuisleidingen

Er is een hogedruk aardgasleiding gelegen in de nabijheid van het plangebied met externe veiligheidsrisico. Het betreft de leiding Z-505-01 van Gasunie die op 160 meter van het plangebied is gesitueerd en daarmee binnen het invloedsgebied van deze leiding. Verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van deze bron is noodzakelijk.

Bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebieden van het transport van gevaarlijke stoffen over het water (Maascorridor) en een gasleiding (Gasunie). Dit betekent dat ook gekeken moet worden naar de invloed van het plan op het groepsrisico.

Onderstaand is het schema ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico uit de beleidsvisie van de gemeente Maastricht opgenomen. Per bron is aangegeven welk verantwoordingsniveau van toepassing is:

	Zone 1	Zone 2	Zone 3
(spoor)wegen	30 meter (invloedsgebied plasbrand)	200 meter (invloedsgebied BLEVE)	1500 meter (invloedsgebied toxisch)
Vaarwegen	25 meter (invloedsgebied plasbrand)	90 meter (invloedsgebied BLEVE)	1000 meter (invloedsgebied toxisch)
Aardgastransportleidingen	PR 10 ⁻⁶ contour	100% Letaalgrens	1% letaalgrens
LPG tankstations	PR 10 ⁻⁶ contour	150 meter (invloedsgebied)	400 meter (effectgebied)
Overige risicovolle inrichtingen	PR 10 ⁻⁶ contour	PR 10 ⁻³ contour	1% letaliteitscontour

Schema verantwoording groepsrisico (uit: Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht)

Op basis van de analyse voor het plangebied is geconstateerd dat ten behoeve van de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van de Maas (zone 3: 90-1.000 meter) een verantwoording groepsrisico dient te worden doorlopen. Volgens het beleid is verantwoordingsniveau 3 het lichtste verantwoordingsniveau die bestaat uit een standaard verantwoordingstekst. Dit niveau wordt in twee situaties toegepast:

- op grotere afstand dan 200 meter van een risicobron waar alleen het toxische scenario nog relevant is (verantwoordingsniveau 3a);
- tussen 30 -200 meter langs provinciale wegen (verantwoordingsniveau 3b).

Volgens bovenstaand schema geldt voor deze drie situaties verantwoordingsniveau 3a.

Ten aanzien van de gasleiding die tussen de 100% en 1% lethaalgrens is gelegen, geldt verantwoordingsniveau 2 en hiertoe dient een QRA te worden opgesteld teneinde de toename van het groepsrisico te bepalen.

De verantwoording van het groepsrisico heeft al plaatsgevonden bij de verlening van de tijdelijke omgevingsvergunning in 2018. Zo is er in 2018 een QRA uitgevoerd waaruit is gebleken dat het plan niet bijdraagt aan de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. Ten aanzien van de Maascorridor is een verantwoording op niveau 3a uitgevoerd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.



5.7 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze 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 ertoe leiden dat het aantal blootgestellten 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, Okinderopvang 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) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

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 plangebied

In het kader van de tijdelijke omgevingsvergunning heeft in 2018 reeds een afweging plaatsgevonden ten aanzien van de bouw van het horecapaviljoen. Aangezien er geen wijziging of uitbreiding plaatsvindt die leidt tot toename van verkeer is er ook geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.8 Archeologie

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.



Plangebied

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een archeologische zone. Dit houdt in dat er geen archeologisch onderzoek nodig is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Los van het feit dat er geen bodemverstoring plaatsvindt als gevolg van dit bestemmingsplan is archeologisch onderzoek niet aan de orde vanwege het ontbreken van een archeologische verwachtingswaarde. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.9 Cultuurhistorie

Crimson Historians & Urbanists rondde in januari 2022, in opdracht van Atelier Rijksbouwmeester, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie Limburg en de gemeente Maastricht, een gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenning met transformatiekader naar het Eerste Nederlandse Cement Industrie-fabrieksterrein in Maastricht af. De mergelwinning en cementproductie op het fabrieksterrein kwam recentelijk tot een definitief eind waarmee zich mogelijk een nieuw perspectief voor het terrein aandient. Gezien de geschiedenis, ligging en betekenis van dit omvangrijke industriële complex bleek behoefte aan dieper inzicht in de cultuurhistorische achtergronden van het ENCI-terrein.

Het ENCI-complex kan opgevat worden als uniek cultuurhistorisch erfgoed in de breedste zin van het woord. De monumentale waarde manifesteert zich op verschillende schaalniveaus en op verschillende terreinen. Dit wordt mede bepaald door het grote economische en industriële belang van de ENCI als enige cementfabriek van Nederland. Daarmee was de fabriek cruciaal voor de (weder)opbouw van het land, alsook door aanwezigheid van de bijzondere, complexe en nog intacte installatiewerken die verhalen over deze belangrijke geschiedenis. De ENCI is daarmee onmiskenbaar een zeer bijzondere cementfabriek die op vrijwel alle beoordelingscriteria hoog scoort. Dit vormt reden genoeg voor een uiterst behoedzame omgang met het terrein en de opstellen. Maar de waarde gaat verder dan dat, het overstijgt die van het industrieel erfgoed. De fabriek is immers gesitueerd in een van de meest bijzondere landschappen van Nederland waarvan de vroegste lagen tientallen miljoenen jaren geleden in het Laat-Krijt zijn ontstaan en waarvan de geologische sporen nog ervaarbaar zijn. Het gebied kan gezien worden als een uitzonderlijke geologische én paleontologische plek. De vele vondsten van fossielen en de geologische studies die hier plaatsvonden hebben in hoge mate bijgedragen aan de ontwikkeling van de natuurhistorie in Noordwest-Europa. De historische en ook recente mijnbouw speelde daarin een sleutelrol doordat hierdoor oude tijdslagen bloot kwamen te liggen. Met andere woorden, in het ENCI-terrein komen miljoenen jaren oude natuur en het menselijk ingrijpen in het landschap op sublieme wijze samen. Ten slotte zien we op de Sint-Pietersberg talloze sporen uit het verleden die een herinnering vormen aan de eeuwenlange kalksteenwinning die door verschillende bevolkingen plaatsvonden, lang voordat de ENCI zich ingroef in de berg. Deze sporen op het ENCI-terrein zijn op vaak spectaculaire wijze ervaarbaar en dragen in hoge mate bij aan het onderlinge verband.

Het ENCI-terrein heeft geen beschermde erfgoedstatus, dat geldt ook voor de gebouwen op het terrein. Vanwege het uitzonderlijke cultuurhistorische belang van het fabriekscomplex wordt in het het onderzoek aangeraden zo snel mogelijk de Rijksmonumentale status toe te kennen aan het hele ENCI-terrein inclusief de groeve.

Vooruitlopend hierop worden de cultuurhistorische waarden beschermd middels de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied'. Het plan tast, in de beoogde omvang van één bouwlaag, de hiervoor beschreven waarden niet aan.



5.10 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft geen trillingsgevoelig object. Onderzoek is niet noodzakelijk.

Lichthinder

Het initiatief betreft geen lichthindergevoelig object. Onderzoek is niet noodzakelijk.

Geurhinder

Het initiatief betreft geen geurgevoelig object. Onderzoek is niet noodzakelijk.

5.11 Kabels en leidingen

In of direct aansluitend aan het plangebied zijn geen leidingen gelegen die ruimtelijke invloed hebben op het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de bestaande bistro Hoffmanni in de ENCI-groeve, die in 2018 op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning is gerealiseerd. In paragraaf 6.2 wordt de algemene juridische planopzet besproken en wordt een toelichting op de gekozen (dubbel)bestemmingen gegeven.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding 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 juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen.

Een bestemmingsplan bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.0935.bpHoffmanni-vg01.

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:500. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

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 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel (in dit plan is sprake van één 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



voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 11)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer de anti-dubbeltelbepaling en de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen (waaronder de 10%-regeling voor afwijken van de aangegeven maten). Ook zijn er algemene bouwregels opgenomen, waarin onder meer ondergronds bouwen en het realiseren van antennemasten zijn geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht. In dit plan betreft dit de bestemming 'Natuur' en 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie'.

Artikel 3: enkelbestemming 'Natuur'

Bij deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de ter plaatse vigerende bestemming 'Natuur' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied- Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'. De functieomschrijving is grotendeels dezelfde, alleen zijn hier het paviljoen en het bijbehorende terras specifiek geregeld. Daarnaast is ook aangegeven dat het realiseren van parkeerplaatsen in dit plangebied niet mogelijk is. Het paviljoen is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - paviljoen' waarbinnen horeca van categorie 2 met bijbehorende opslag en functies ondersteunend aan natuurbeleving, natuureducatie en recreatief medegebruik mogelijk zijn. Dit zijn functies zoals een informatie- en uitgiftepunt van Natuurmonumenten, een ruimte voor natuureducatie en overleg en een watertappunt voor wandelaars en fietsers. Functies die specifiek bij de organisatie Natuurmonumenten horen.

Artikel 4: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie'

De bestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' voorziet in de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In het plangebied zijn middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' de waarden vastgelegd.



7 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). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Bij de voorliggende ontwikkeling, waarbij een bestaande, tijdelijk vergunde situatie definitief juridisch-planologisch wordt vastgelegd in een bestemmingsplan, wordt geen bouwplan gerealiseerd als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

Er is derhalve geen sprake van kostenverhaal en de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan verloopt kostenneutraal voor de gemeente.



8 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 te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den 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 bouwvergunning 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 in de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het concept van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg aangeboden aan de voor de gemeente Maastricht gebruikelijke overleginstanties. Er is een reactie ontvangen van de provincie Limburg en van het Waterschap Limburg (beide opgenomen in bijlage 1). Op basis van de opmerking van de provincie is de toelichting aangepast. Het waterschap heeft geen opmerkingen.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 september 2023 tot en met 8 november 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de lijst van wijzigingen die is opgenomen bij het raadsvoorstel dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.



Bijlage 1 Reacties vooroverleg



Bijlage 2 Raadsvoorstel en -besluit

