

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Grens van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Beleidskader	7
2.1 Europees en Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3 Beschrijving plangebied	24
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	24
3.2 Cultuurhistorische en archeologische waarden	26
4 Ontwikkelingen	30
4.1 Winnend project landelijke innovatieprijsvraag ‘Mooi Nederland’	30
4.2 Programmatische uitgangspunten	30
4.3 Stedenbouwkundige/landschappelijke uitgangspunten	32
4.4 Verkeer en parkeren	37
5 Milieuplanologische aspecten	38
5.1 Water	38
5.2 Ecologie	39
5.3 Geluid	40
5.4 Bodem	42
5.5 Externe veiligheid	42
5.6 Luchtkwaliteit	43
5.7 Overige milieuhinder	44
5.8 Kabels en leidingen	46
6 Het bestemmingsplan	47
6.1 Algemeen	47
6.2 Opzet van de regels	47
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	48
7 Financiële uitvoerbaarheid	50
8 Handhavingsparagraaf	51
9 Communicatieparagraaf	52
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	52
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	53
Bijlage 1 Reacties vooroverleg	54



Separate bijlagen:

- Econsultancy BV, "Vooronderzoek Bloemenheuf te Maastricht", rapportnummer, 11020201, d.d. 30 maart 2011;
- Cauberg-Huygen, "Waterparagraaf de Bloemenheuf te Maastricht", (rapportnummer 20110353-02, d.d. 30 maart 2011);
- Cauberg-Huygen, "Quickscan externe veiligheid De Bloemenheuf te Maastricht", rapportnummer 20100353-03, d.d. 30 maart 2011;
- Cauberg-Huygen, "Ruimtelijke onderbouwing voor het aspect geur ten behoeve van De Bloemenheuf aan de Boekenderweg te Maastricht", rapportnummer 20100353-04, d.d. 30 maart 2011;
- Cauberg-Huygen, "Ruimtelijke onderbouwing voor De Bloemenheuf te Maastricht, akoestisch onderzoek en VNG-toets", rapportnummer 20100353-05, d.d. 30 maart 2011;
- ARCADIS Nederland BV, "Quickscan natuurwetgeving Bloemenheuf", projectnummer B02043.000152.0100, d.d. 25 maart 2011.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Ontwikkeling van de Bloemenheuf

De Stichting Ithaka, eigenaar en beheerder van Landgoed Vaeshartelt, heeft het plan opgevat het terrein genaamd de “Bloemenheuf” te ontwikkelen tot de ‘Proeftuinen van Vaeshartelt’. Het Landgoed Vaeshartelt wordt de komende jaren uitgebreid tot een oppervlakte van ruim 30 hectare en zal voor een belangrijk deel gaan fungeren als proeftuin voor eerlijk, puur en lekker voedsel dat door de zeer in de belangstelling staande ‘stadslandbouw’ zal worden gekweekt. De uitbreiding zal dienen om een aantal oorspronkelijke functies van het landgoed terug te brengen via herstel van de oude Bloemenheuf, de oude groentetuinen en de fruitgaarden van weleer. Daarbij zal een proeftuin worden aangelegd, waarin kan worden geproefd, geroken, gegeten, ervaren en geleerd. Dit zal gebeuren in een samenwerking met o.a. de Universiteit van de Gastronomie in Pollenzo (Italië), de Hogeschool Zuyd, Slow Food Limburg, de stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen (IKL), de gemeente Maastricht en de provincie Limburg. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt uitgebreid aandacht gegeven aan de context waarbinnen deze ontwikkeling plaatsvindt, een en ander in relatie tot de historie van het Landgoed Vaeshartelt.

Het plan van de Stichting Ithaka is niet realiseerbaar binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan ‘Landgoederenzone’ van de gemeente Maastricht (zie verder onder paragraaf 1.3 van deze toelichting). Vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). 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.bpBloemenheuf-vg01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2008 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 verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2008 en is getekend op schaal 1:1000.

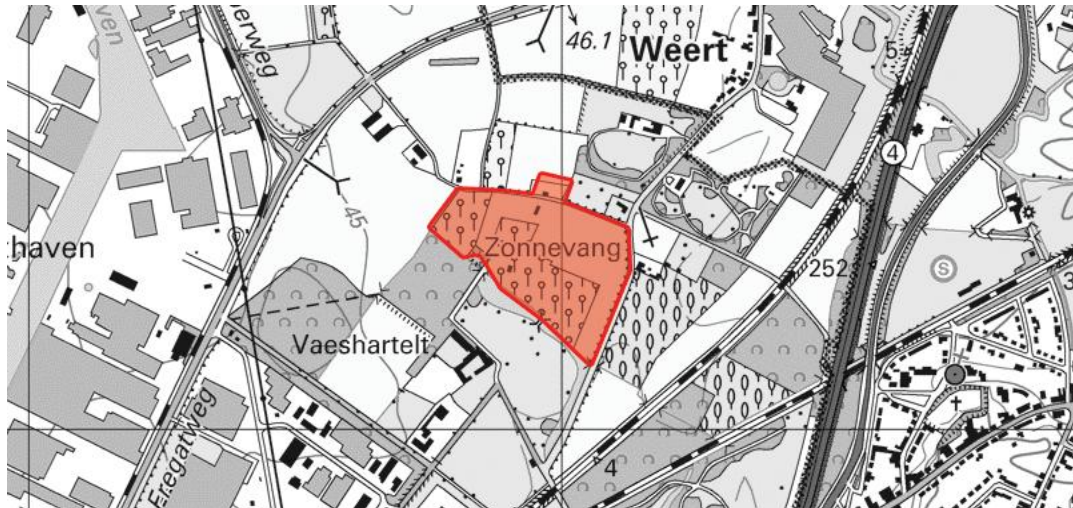
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstellen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan 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.

Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in de Landgoederenzone in het noordoosten van de gemeente Maastricht en wordt aan de noordzijde afwisselend begrensd door de Boekenderweg, de wijngaard Boekenderhof en een particuliere tuin, aan de oostzijde door de weg Weert, aan de zuidzijde door de huidige grens van Landgoed Vaeshartelt en aan de westzijde door agrarisch gebied. Op het onderstaande topografische kaartje is deze begrenzing aangegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerend bestemmingsplan "Landgoederenzone" van de gemeente Maastricht (vastgesteld door de raad d.d. 27.06.2000). De bestemming van de gronden van het plangebied zijn 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden' (het grootste gedeelte van het plangebied), 'Verkeersdoeleinden' (de Boekenderweg) en 'Wonen' (een deel van het gebied ten noorden van de Boekenderweg). De bestemming 'Wonen' komt alleen voor bij de bestaande woning aan de Boekenderweg; de aanduiding '1' geeft daarbij het maximaal toegestane aantal woningen weer. Daarnaast geldt een dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' op een strookje van slechts 0,75 meter van het voorliggende plangebied). De onderstaande afbeelding toont een uitsnede uit de plankaart van het vigerende bestemmingsplan:



Binnen de bepalingen behorende bij de genoemde drie bestemmingen is het realiseren van het voorliggende plan deels niet mogelijk. Met name het bouwplan ten noorden van de Boekenderweg past niet binnen de juridische regeling. Daarnaast kan middels het voorliggende plan een meer specifieke en passende bestemming worden gegeven aan de zone ten zuiden van de Boekenderweg. De beschrijving van het plan voor de ontwikkeling van de Bloemenheuf is opgenomen in hoofdstuk 4.



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van de Bloemenheuf daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. 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 economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. Als concrete richtlijnen worden genoemd de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De uitwerking van de Europese richtlijnen is voor de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet. Het achterliggende beleid is verwerkt in het Natuurbeleidsplan en het Structuurschema Groene Ruimte.

Het doel van de Habitatrichtlijn is instandhouding van de natuurlijke habitat in gebieden die als Speciale Bescherming Zone (SBZ) zijn aangewezen (art. 6) en bescherming van soorten (art.12). De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen.

De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die is opgenomen in de Flora- en Faunawet. Tussen de Vogelrichtlijn en de hieronder beschreven Habitatrichtlijn bestaat een belangrijke koppeling. Voor de speciale beschermingszones volgens de Vogelrichtlijn is het afwegingskader van de Habitatrichtlijn van toepassing.

De soortbescherming van de Habitatrichtlijn (HR) en Vogelrichtlijn (VR) is geïmplementeerd door de Flora- en Faunawet. Daarin is het internationaal geldende beschermingsregime opgenomen voor internationaal aangewezen soorten; de Habitat- en Vogelrichtlijnsoorten. Het plangebied valt in zijn geheel niet binnen de aangewezen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden.

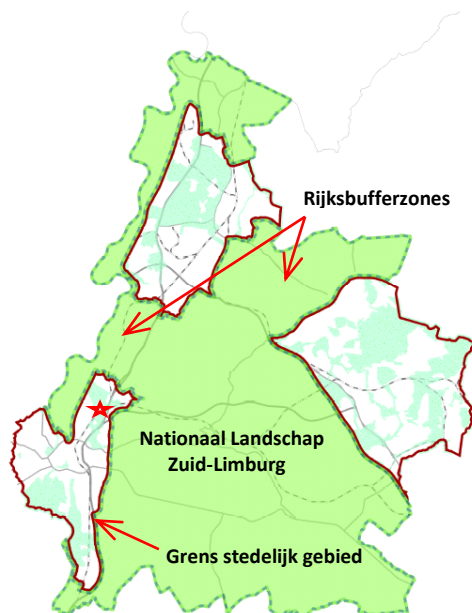
Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). `Ruimte voor ontwikkeling` is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijk organisaties, marktpartijen en burgers. `Decentraal wat kan, centraal wat moet` is het motto van het kabinet. Het Rijk daarentegen focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Het gebied Maastricht - Heerlen (met een internationale afstemming op



Aken, Luik, Gent en Hasselt) is aangewezen als één van de zes nationale stedelijke netwerken. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan ligt binnen dit netwerk. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied. Het percentage van de woningen en de werkgelegenheid dat in de stedelijke netwerken is ondergebracht, zal tenminste gelijk moeten blijven en zo mogelijk moeten toenemen ten opzichte van de huidige situatie.



Verder zijn volgens de Nota Ruimte het Nationaal Landschap Zuid-Limburg alsmede de Rijksbufferzones tussen Maastricht en Sittard-Geleen en tussen Parkstad Limburg en Sittard-Geleen van belang voor een robuuste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Limburg. Het voorliggende plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van Maastricht, zoals op nevenstaande kaart is aangegeven (plangebied met de ster aangeduid). Als onderdeel van de Maastrichtse Landgoederenzone heeft het plangebied een belangrijke functie als groene oase voor de stadsregio Maastricht en draagt daarmee in belangrijke mate bij aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving binnen deze regio. Deze ontwikkeling past hiermee binnen de belangrijkste uitgangspunten van de Nota Ruimte.

Kabinetsstandpunt “Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw”

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt ‘Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw’ (WB21), is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van ‘vasthouden-bergen-afvoeren’ en;
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de NW4, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante ‘wateraspecten’ worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. Voor het onderhavige bestemmingsplan is een waterparagraaf opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting.

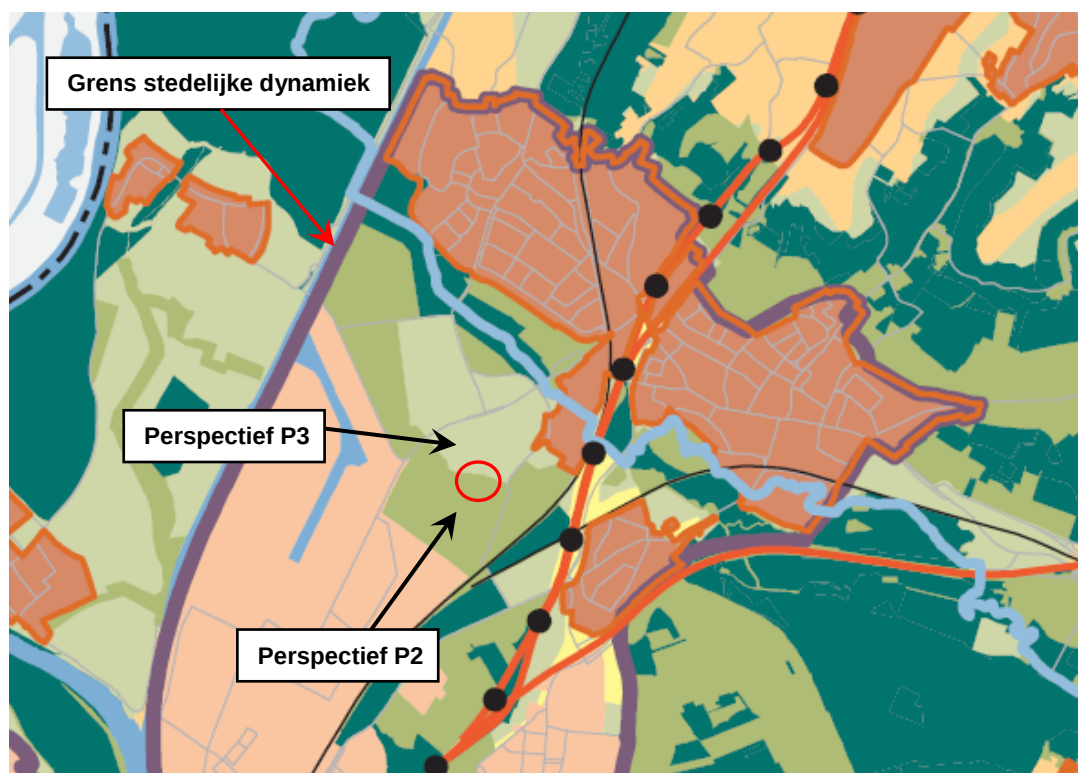


2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2010

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. Medio 2008, 2009 en voor het laatst in 2010 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, waaronder POL-aanvullingen.

Het POL kent een aantal hoofdbeleidskaarten, waarvan de kaart 'Perspectieven' de belangrijkste is. Op deelkaart 'Zuid' van deze perspectievenkaart is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' en voor het gedeelte ten noorden van de Boekenderweg als 'Veerkrachtige watersystemen (P3)'. Het plangebied is gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek' (zie onderstaand kaartje, waarbij het plangebied is gelegen in de rode cirkel):



De 'Grens stedelijke dynamiek' is gekoppeld aan de stadsregio's. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk die hanteert in de Nota Ruimte (zie voorgaande paragraaf 2.1). Het zo compact mogelijk houden van de steden is daarbij het uitgangspunt. Iedere stadsregio is voorzien van een grens stedelijke dynamiek (paarse contour, zie bovenstaand kaartje). Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat



er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Het perspectief '*Provinciale Ontwikkelingszone Groen (P2)*' (kortweg: POG) vormt samen met Perspectief P1 (EHS) de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG veel landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn er richtinggevend. Ook zijn instandhouding van de toeristisch-recreatieve structuur alsmede een op het landschap georiënteerde landbouw primaire uitgangspunten. Het bebouwingsarme karakter moet worden gehandhaafd. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen. De voorliggende planontwikkeling past (voor wat betreft het grote deel dat in de POG is gelegen) helemaal binnen deze hoofduitgangspunten. Over ontwikkelingen in P2 wordt verder verwezen naar het kopje '*POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*' in deze paragraaf.

Het perspectief '*Veerkrachtige watersystemen (P3)*' heeft onder meer betrekking op de meer open delen van beekdalen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (Natuur) of P2 (Provinciale Ontwikkelingsruimte Groen). Deze gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Verspreid over de P3-gebieden zijn veel toeristische voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan voldoende veerkrachtige watersystemen voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven P1 en P2. De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch en bieden een goede basis voor investeringen in landschapsonwikkeling. Binnen de grenzen van de stedelijke dynamiek wordt versterking van het groene karakter voorgestaan, waarbij extra bebouwing aan de orde kan zijn. Het kan hier onder meer gaan om nieuwe buitenplaatsen en landgoederen. Het perspectief P3 geldt voor het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Boekenderweg. Het plan past binnen de uitgangspunten van dit perspectief.

Op de andere hoofdbeleidskaarten van het POL zijn de volgende uitgangspunten voor het plangebied opgenomen:

- Kaart Kristallen waarden: geen aanvullende uitgangspunten;
- Kaart Groene waarden: ligging in een ecologische verbindingzone (alleen gedeelte ten zuiden van de Boekenderweg)
- Kaart Blauwe waarden: ligging in een beekdal.

Deze waarden worden niet aangetast door uitvoering van het voorliggende plan. Een en ander is verder uitgewerkt in de waterparagraaf (paragraaf 5.1) en de ecologische paragraaf (paragraaf 5.2). Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende plan past binnen de kaders zoals gesteld in het POL 2006 (actualisatie 2010).

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt het kader voor het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel binnen de grens stedelijk dynamiek in de perspectieven P2, P3 en P8 mogelijk zijn. Essentie is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit.



Toepassing van het LKM is aan de orde indien de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse aanvaardbaar is. Naast een toetsing van de ontwikkeling aan de reeds eerder besproken perspectieven volgend uit het POL is van belang dat het plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is sprake van een 'ja,mits'-beleid. Bestemmingswijzigingen zijn alleen toegelaten voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkelingen of grootschalige infrastructuurprojecten. De te behouden en versterken kernkwaliteiten hebben betrekking op het reliëf, het groene karakter, de schaalcontrasten en de kenmerkende cultuurhistorische elementen.

Geconcludeerd mag worden dat het plan de landschappelijke kwaliteiten van de Maastrichtse Landgoederenzone versterkt. Er wordt een gebied ter grootte van 6 hectare aan het landgoed toegevoegd. Eigenlijk is sprake van 'teruggave' aan het landgoed, omdat het gebied in vroeger tijden hiervan deel uitmaakte. De uitbreiding zal dienen om een aantal oorspronkelijke functies van het landgoed terug te brengen via herstel van de oude Bloemenheuf, de oude groentetuinen en de fruitgaarden van weleer. Daarbij zal een proeftuin worden aangelegd, waarin kan worden geproefd, geroken, gegeten, ervaren en geleerd. Dit zal gebeuren in een samenwerking met o.a. de Universiteit van de Gastronomie in Pollenzo, de Hogeschool Zuyd, Slow Food Limburg, het IKL, de Gemeente Maastricht en de provincie Limburg. Ten zuiden van de Boekenderweg (veruit het grootste deel van het plangebied) vindt geen nieuwe bebouwing plaats. Bestaande kleine bouwwerken en gebouwen worden benut voor de nieuwe functie. Ten noorden van de Boekenderweg vindt sloop van de bestaande woning op nummer 2 plaats, waarna dit perceel wordt herontwikkeld met het proeflokaal en aanverwante functies, waaronder een bedrijfswoning. Per saldo neemt de bebouwing op deze plek derhalve niet toe. Tenslotte wordt na afloop van de Floriade 2012 het daar opgestelde bijenpaviljoen verplaatst naar de Bloemenheuf. Deze functie past uitstekend binnen het concept van de Bloemenheuf.

Voorts mag geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse niet onaanvaardbaar is en dat het plangebied binnen Perspectief 2 (P2) is gelegen binnen de stedelijke dynamiek van Maastricht. Dit betekent dat het planvoornemen in principe binnen de reikwijdte van het LKM valt. Binnen het LKM zijn verschillende modules ontwikkeld die bepalen welke kwaliteitsbijdragen en kwaliteitsverbeterende maatregelen voor welke ontwikkelingen noodzakelijk zijn. Onderhavig plan zou logischerwijs gerangschikt moeten worden onder de module 'Nieuwe landgoederen'. Er is weliswaar geen sprake van een nieuw landgoed, maar van een uitbreiding van het Landgoed Vaeshartelt van 24 naar 30 hectare.

Deze module is ontwikkeld ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied. De landgoederen hebben kwaliteiten op zichzelf, maar versterken bij voorkeur ook de kwaliteiten van nabijgelegen natuurgebieden, landschappelijk waardevolle gebieden en de uitloopgebieden van de steden. De belangrijkste aspecten aan het landgoed zijn de openbare toegankelijkheid, de herkenbaarheid en uitstraling; de eenheid en allure. Een belangrijk doel van het beleid voor nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuw groen en landschap. Het rood op het landgoed dient beperkt te zijn en onderdeel te zijn van het geheel van het landgoed. Een landgoed heeft een minimale oppervlakte van circa 10 hectare nieuw groen. Maatwerk is daarin mogelijk. Het rood kan verschillende passende functies herbergen. Wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van circa 10 hectare gedacht aan maximaal 4 wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. De te bereiken kwaliteit staat daarbij voorop. Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 hectare nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Wanneer dat wonen is, geldt ook hier een maximum van 4 woningen bij 5 hectare nieuwe natuur. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. De te bereiken kwaliteit staat ook hier voorop. Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie. Het is dan ook aan de gemeente om op het lokale niveau verder invulling aan deze ontwikkeling te



geven. Om de recreatieve en uitlooppunt van het landgoed voor de omgeving te garanderen is openstelling van 90% van het landgoed vereist.

De kwaliteiten worden in principe alle op het landgoed gerealiseerd. Als richtlijn gelden de in onderstaande tabel opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen. Daarbij zijn de te bereiken kwaliteiten belangrijker dan de exacte oppervlakte.

Landgoederen	Tegenprestatie per eenheid	Tegenprestatie in €	Nieuw Groen (ha)
Nieuwe bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed	N.v.t.	Ca. 10
Bestaande bebouwing, max. 4 wooneenheden	per landgoed		5
Meer dan 4 wooneenheden	per extra eenheid		2,5

In het voorliggende geval is sprake van een toevoeging van ruim 6 hectare aan het Landgoed Vaeshartelt. Dit gebied wordt landschappelijk hoogwaardig ingericht; voor een beschrijving van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 4.3 van deze toelichting. Daarnaast wordt bestaande bebouwing ten noorden van de Boekenderweg gesloopt ten faveure van nieuwe bebouwing, waarin één bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Het aantal woningen neemt niet toe. Deze ontwikkeling kan het best worden gerangschikt onder bestaande bebouwing, waarbij per landgoed 5 hectare nieuw groen wordt gerealiseerd. Daarmee voldoet het te ontwikkelen gedeelte Bloemenheuf aan de uitgangspunten van het LKM.

2.3 Regionaal beleid

Visie gebiedsontwikkeling Maastricht/Meerssen/Valkenburg 'Eén groene weldadige stad'

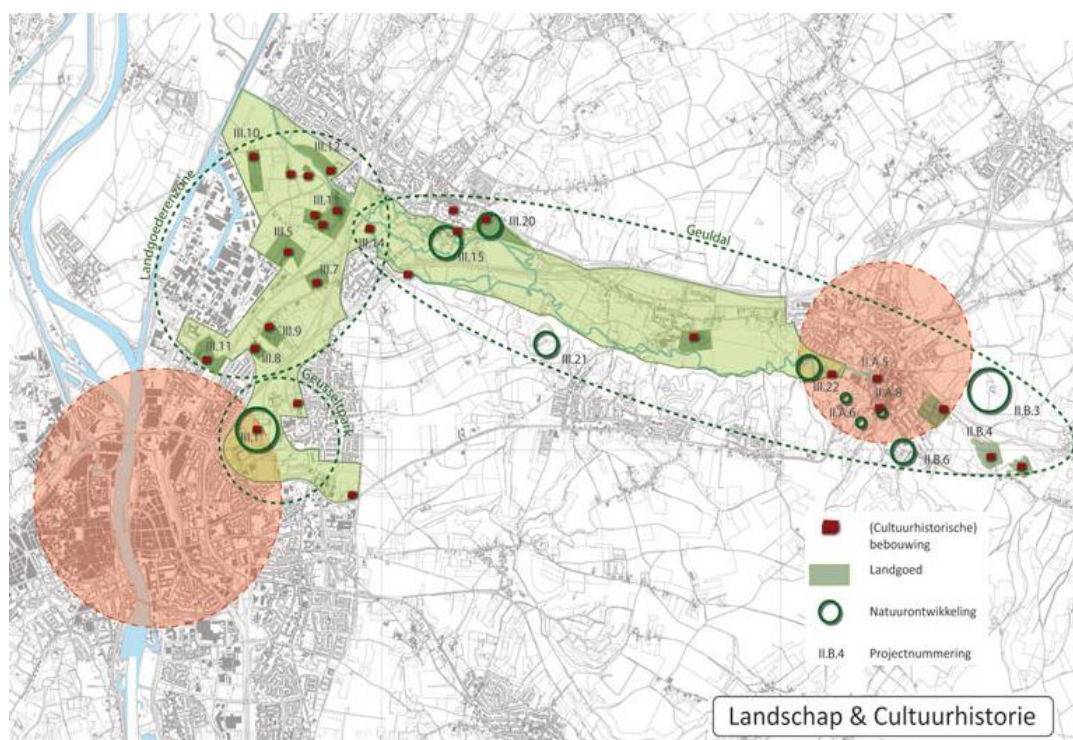
In het najaar van 2007 is door de provincie Limburg het startsein gegeven voor samenwerking tussen Maastricht en Valkenburg aan de Geul. Deze samenwerking richt zich op complementariteit in plaats van concurrentie. In de aanpak is eerst een gebiedsvisie 'Eén groene weldadige stad' opgesteld, waarin de ambitie voor een langere periode (doelstellingen voor 2020) is aangegeven. De visie is door alle partners (de provincie Limburg, de gemeente Maastricht en de gemeente Valkenburg aan de Geul) vastgesteld. Op basis van deze visie is besloten zes kansrijke projecten naar de uitvoering te brengen. Daarnaast wordt er een analyse uitgevoerd naar de implementatie van de in de visie neergelegde ambitie t.a.v. de meest kansrijke groeimarkten: wellness, zorgtoerisme, leisure en (semi-)zakelijke dienstverlening in deze regio. Deze analyse zal nieuwe, innovatieve projecten gaan opleveren, die eveneens naar uitvoering gebracht zullen worden. De genoemde zes prioritaire projecten zijn:

- Geusseltpark (Sportpark) Maastricht;
- Centrumplan Valkenburg;
- Fiets- en wandelroutes;
- Landgoederenzone (natuur/landschap);
- Meerssen Papier (herinrichting, EHS, duurzaamheid);
- De Leeuw (herontwikkeling).

De ontwikkeling van de landgoederenzone valt binnen deze prioritaire projecten. Het genoemde visiedocument 'Eén groene weldadige stad' wordt hierna toegelicht in relatie tot de Landgoederenzone.



De groene ruimte tussen Maastricht en Valkenburg is zo'n 7 kilometer lang en maximaal 1,5 kilometer breed. Alles wat de semi-zakelijke en wellness-doelgroepen nodig hebben kan in deze overzichtelijke strook gerealiseerd worden. Het gebied combineert stedelijke dynamiek met landelijke rust, zoals een park dat doet (zie de bedrijvigheid rondom Vaeshartelt en Kruisdonk). Het gebied inspireert tot toeristisch-recreatieve concepten voor welstandige doelgroepen (zie Chateau St. Gerlach). En het gebied lokt op korte termijn particulier initiatief uit maar garandeert ook op lange termijn ecologische waarden. Om al deze met elkaar samenhangende redenen wordt het groene gebied tussen het Geusselt Park en de voormalige Leeuwbrouwerij voortaan als 'City Park' betiteld. Het City Park is de voorlopige naam voor het gebied dat bestaat uit het Beneden Geuldal (tussen Valkenburg en het Julianakanaal) en de Landgoederenzone ten noorden van Maastricht. In het hart van het gebied ligt het Geuleiland van Meerssen. Het onderstaande kaartje geeft hiervan een impressie:



Het plangebied van de visie is van grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het brede en diep uitgeslepen beekdal is voor Nederland uniek. We treffen tussen de stedelijke kernen Maastricht, Meerssen en Valkenburg een kleinschalig, rijk cultuurlandschap aan, met parken, vijvers, vochtige beekbossen, los lopende grote grazers, steile hellingbossen, een oude mergelgroeve, open velden en weides en bebouwing met een vaak monumentaal karakter (kastelen, landgoederen). Het gebied kent een bundeling van infrastructuur: de twee autosnelwegen A2 en A79, provinciale wegen en spoorlijnen. Deze infrastructuur biedt mogelijkheden, maar heeft ook geleid tot versnippering en verrommeling. De grote potentie van het gebied is daardoor niet optimaal benut.

City Park als verbindende schakel

Om deze cultuurhistorisch waardevolle eenheid voor de toekomst te bewaren, moeten nieuwe economische pijlers voor een oud cultuurlandschap worden ontwikkeld. Het beheer van een landgoed kost (veel) geld en een gezonde exploitatie en bedrijfsvoering is daarbij onmisbaar. Binnen de visie van de Gebiedsontwikkeling Maastricht/Valkenburg wordt met name gedacht aan bedrijvigheid op het gebied van wellness and leisure, zorg en stadslandbouw. Hoogwaardige zakelijke dienstverlening in het groen als economische drager van hedendaagse landgoederen, die daadwerkelijk bijdraagt aan de realisatie van de EHS, en bovendien goed toegankelijk via A2 en



A79. Het terrein van Papierfabriek Meerssen vormt het ‘scharnierpunt’ in de overgang van de parkachtige Landgoederenzone naar de natuur in het Beneden-Geuldal. De drie steden Maastricht, Meerssen en Valkenburg hebben elk hun eigen ‘poort’. Hiervandaan wordt een optimale toegankelijkheid en publiek gebruik gegarandeerd, in de zin van thematische fiets- en wandeltochten, slowfood, smaakeducatie, gezondheid en natuurbeleving, sport en spel. Het gebied ligt centraal in het Drielandenpark tussen de MHAL-steden. De pretparken en het massatoerisme concentreren zich in Parkstad en de meer extensieve recreatie als wandelen en natuurbeleving in het Heuvelland. Het City Park neemt een tussenpositie in. Tussen de toeristische trekpleisters van formaat Maastricht en Valkenburg doet zich een kleinschalig cultuurlandschap voor. Hier is een rijk aanbod van openluchtrecreatie, variërend van landbouw en robuuste natuur in het Geuldal tot stadslandbouw en landgoederen in de Landgoederenzone.

Geografisch wordt het gebied City Park bepaald door insnijdingen van de zijriviertjes Geul en Kanjel in het Maasdalterrass. Daarnaast loopt in dit gebied ook de Gelei, een watergang die in het begin van de 12^{de} eeuw is gegraven om de versterkte plaatsen van toen (de landgoederen van nu) van water te voorzien. In landschappelijk opzicht wordt het gebied gekenmerkt door open akkers op de plateaus, dichte bossen op de hellingen, graslanden in het dal en natuur langs de rivier. Deze natuurlijke overgangen van hoog naar laag, droog naar nat en van open naar dicht, geven dit parklandschap een bijzondere aantrekkingskracht, waardoor het al eeuwenlang een geliefd woongebied is, met tientallen herenboerderijen, kastelen en buitentjes. In een relatief klein gebied zijn bovendien alle overgangssituaties aanwezig van stedelijk naar landelijk en van cultuur naar natuur. De landgoederen zijn hierin het hoogtepunt, omdat stedelijk wonen, sier- en nutstuinen, parken, waterpartijen, landbouwgronden, jachtbosjes en natuur in één hand zijn en beheerd worden, vaak over langere tijd en door meerdere generaties.

Project Landgoederenzone

Het project Landgoederenzone wil, als onderdeel van de uitvoeringsprojecten in het kader van de gebiedsvisie, vijf Rijksdoelen realiseren:

- ecologische hoofdstructuur: opheffen van de plaatselijke bottleneck;
- Rijksbufferzone: herstel van de unieke landschapswaarden bij Weert en Meerssenhoven;
- water: verbeteren van waterkwaliteit, waterhuishouding en stroomstelsel van de riviertjes Geul, Kanjel en Gelei;
- groen en Stad: vergroten van het openbaar groen dat ver beneden de norm ligt, door het voor fietsers en lopers verbeteren van de toegankelijkheid van het groen rondom de stad;
- ontsnipperen: voorkomen van verdere verrommeling. Wat aan het begin van de vorige eeuw een geliefd lustoord was met twintig aaneengesloten kastelen, parken, lanen en waterpartijen, is nu op verschillende plekken vrijwel onherkenbaar.

Hiertoe hebben gemeenten en provincie de nota “Landgoederenzone Maastricht-Meerssen” goedgekeurd (2008). Enkele jaren geleden is ook de Stichting Landgoederenzone Maastricht-Meerssen-Valkenburg opgericht. Eigenaren en beheerders van twintig kastelen en landgoederen willen niet langer dat de Landgoederenzone bestaat uit los liggende oases in een versnipperd gebied, maar dat dit gebied integraal onderdeel wordt van het City Park, met de kenmerken van de luthof van weleer. Zij stemmen hun plannen op elkaar af, zodat de Landgoederenzone weer één samenhangend gebied wordt. Een aantal van deze plannen heeft direct of indirect te maken met de voorliggende ontwikkeling van de Bloemenheuf:

Proeftuin

Van origine werd in de Landgoederenzone veel groente en fruit verbouwd. Vooral Vaeshartelt en Meerssenhoven waren grote agrarische landgoederen. Het is de bedoeling om de ‘stadslandbouw’ in het gebied op een hedendaagse manier terug te brengen en dat te doen in de vorm van ‘Proeftuinen’ die in hun soort voor de wijde omgeving de mooiste zullen zijn en die dus een grote aantrekkingskracht zullen hebben op de bewoners van de streek, maar ook op bezoekers van elders. Zo worden geschiedenis (veeteelt, fruitteelt) en toekomst (stadslandbouw, slow food) met elkaar verbonden. De Proeftuinen zullen een experimenteelgebied zijn voor het verbouwen en



verwerken van voedsel en de bezoekers in staat stellen te ervaren hoe dat gebeurt en hoe dat smaakt. Het te bouwen Proeflokaal vervult hierin een centrale functie. In de Proeftuinen zullen ook vormen van 'sociale arbeid' worden toegepast. Dit in samenwerking met onder andere de MTB en met zorginstellingen. Het is de bedoeling om de zorgfunctie in het beheer te integreren.

Kasteel Vaeshartelt

Het kasteel heeft voor de periode 2009-2014 een investeringsprogramma opgesteld voor een auditorium, een uitbreiding van het kantoorgebouw en extra hotelkamers. Het investeringsprogramma omvat ook de uitbreiding van het landgoed middels verwerving van percelen die er vroeger ook toe hebben behoord.

Wijngaard de Boekenderhof

De wijngaard wil uitbreiden tot het gehele oppervlak tussen de buurtschap Weert en de Boekenderweg en de Fregatweg.

Slow Food

Het succes van de Gebiedsontwikkeling Maastricht/Valkenburg hangt samen met en is dus deels afhankelijk van de voortgang van een aantal andere projecten. Zo wil de Slow Food-beweging de traditionele keukens behouden. Daarbij hoort het koesteren van het oorspronkelijk gebruik van gewassen, zaden, dieren en landbouwgebruiken in een regio. De beweging is opgezet door de Italiaan Carlo Petrini en heeft al meer dan 80.000 leden in vijftig landen. De organisatie zet zich in voor traditionele, hoogwaardige producten van kleine producenten (boeren, vissers, slagers, tuinders, enzovoort). Zonder steun dreigen deze te verdwijnen in het geweld van grote voedselproducenten en supermarktketens. Door middel van proeverijen en educatieve projecten interesseert Slow Food consumenten, koks en (detail)handel voor de unieke smaak van deze producten. In het City Park wordt ruimte gecreëerd voor deze bijzondere vorm van stadslandbouw. Zo past het voorliggende plan voor de Bloemenheuf op het Landgoed Vaeshartelt voor een proeftuin van vergeten groenten uitstekend binnen deze gebiedsontwikkeling. De winkels en restaurants in Valkenburg en Meerssen zijn een ideale etalage voor deze streekproducten.

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende plan volledig past binnen de gebiedsvisie Maastricht-Valkenburg.

2.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied zijn de volgende speerpunten het meest van toepassing op het plangebied.

Speerpunt 2: "Behoud van een sterk imago":

In het kader van dit speerpunt wordt de vrijetijdseconomie – waaronder naast toerisme ook vrijetijdsbesteding, cultuur en sport - als een zeer kansrijke sector aangemerkt. Verwacht wordt dat deze sector nog aan betekenis zal winnen. Ze kan het verlies aan werkgelegenheid in de industrie opvangen. De vrijetijdseconomie en het Maastrichtse sociaal-culturele klimaat dragen in belangrijke mate bij tot het besluit van mensen en bedrijven om zich hier te vestigen. Met vrijetijdseconomie worden alle activiteiten die mensen in hun vrije tijd ondernemen bedoeld. Op dit moment scoort Maastricht heel goed als bezoekstad, als culinaire, culturele en historische stad. Dat imago is eeuwenlang opgebouwd en werd dankzij zorgvuldig beleid de laatste decennia zodanig versterkt, dat Maastricht met haar bekendheid een koploper is in Nederland.



Speerpunt 8: "Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit"

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen, én deze functies elkaar bovendien niet hinderen, én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

Als nieuwe gebieden binnen het stedelijk gebied vrijkomen en transformatie aan de orde is, moeten deze gericht worden ingezet, waarbij een afweging is te maken tussen de mogelijkheden van de plek en de meerwaarde voor het stadsdeel, de vitaliteit en concurrentiekracht van de stad en de positie binnen het stedelijk netwerk op Zuid-Limburgse schaal. Maastricht is een compacte stad. De stad is gegroeid en heeft zich steeds weten te voegen naar het landschap. Die groei heeft voor een belangrijk deel plaatsgevonden binnen de eigen stadsgrenzen. Hierdoor is de stad compact en vitaal gebleven en konden kwalitatief hoogwaardige landschappen worden bewaard. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.

Speerpunt 10: Versterken van de regionale samenwerking

Regionale samenwerking beoogt positie en concurrentiekracht van stad en regio te versterken. Naast samenwerking binnen de stadsregio gaat het ook om de samenwerking met partners binnen stedelijke netwerken in Zuid-Limburg en de Euregio Maas-Rijn. De capaciteit van de stadsregio Maastricht is te beperkt om alle problemen op te lossen en alle nieuwe functies onder te brengen. Samenwerking is noodzakelijk. In het Zuid-Limburg van 2030 kunnen de steden als één stedelijk geheel worden opgevat, waarbij ieders verscheidenheid en identiteit herkenbaar zijn. Er zal een regio van miljoenen inwoners ontstaan, die geen rekening meer houdt met de landsgrenzen. We vormen een Europese regio, die voldoende kwaliteiten bezit om als een aantrekkelijke regio te worden ervaren.

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

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een immigratieoverschot waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking daalt (inmiddels is sinds drie jaar sprake van een lichte stijging van de Maastrichtse bevolking, red.).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht



weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de Stadsvisie 2030 – actualisatie 2008 – formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

1. Maastricht cultuurstad.

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

2. Maastricht internationale kennisstad.

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

3. Maastricht stedelijke woonstad.

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. Dat wil zeggen: voor elke vraag is er aanbod, met telkens een geweldige stedelijke voorziening in een prachtige landschappelijke omgeving. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Dat klimaat maken we samen met de partners.

De Stadsvisie 2030 geeft geen specifieke uitgangspunten voor dit plan, maar de realisering van dit eerste onderdeel van de 'Tuinen van Maastricht' levert wel een bijdrage aan het na te streven wensbeeld van Maastricht als cultuurstad. De cultuurstad Maastricht heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

Integrale Projectnota Landgoederenzone Maastricht/Meerssen (2008)

Integrale gebiedsuitwerkingen zijn van wezenlijk belang voor de uitvoering van het provinciaal gebiedsgericht beleid. Na jarenlang praten en visievorming moest de slag naar de uitvoering worden gemaakt en in opdracht van de provincie Limburg en de Gebiedscommissie Maastricht en Mergelland is daarom voor de Landgoederenzone van Maastricht deze projectnota geschreven. In deze Projectnota zijn de lopende en toekomstige plannen (A2-ondertunneling, Prachtwijken, Masterplan De Geusselt, revitalisering Beatrixhaven, Grensmaasproject et cetera) die in en rond de landgoederenzone spelen, benoemd. Dit om het belang van een goede ruimtelijk-landschappelijke, duurzame invulling van dit gebied te benadrukken. Doel van de integrale gebiedsontwikkeling is niet zozeer het formuleren van nieuw ruimtelijk beleid, als wel het zodanig onderling afstemmen van reeds lopende projecten, dat er een meerwaarde voor het totale gebied ontstaat. Deze afstemming moet zowel plaatsvinden op het gebied van natuur en landschap als de daaronder gelegen economische pijlers. Het vigerend ruimtelijk beleid op provinciaal en/of nationaal niveau is daarbij uitgangspunt.

In de Projectnota wordt een aantal knelpunten benoemd waar de Landgoederenzone in de huidige situatie mee te maken heeft. De genoemde knelpunten zijn als volgt.

Delen van netwerken en verbindingen zijn in het verleden aangetast: bossen en lanen zijn verdwenen en historische routes verbroken, de Geul is nauwelijks nog herkenbaar, het bedrijventerrein Weerterveld vormt een verstoringselement in het Geuldal en de omliggende en interne infrastructuur versnipperd het landschap. Ook tussen Grande Suisse en Petite Suisse



enerzijds en Bethlehem/Jerusalem en Kruisdonk/Vaeshartelt anderzijds is sprake van versnippering. Daarnaast functioneren ecologische verbindingzones niet optimaal en staan flora en fauna onder druk.

Daarnaast is er geen sprake van een eenduidig imago van de Landgoederenzone. Rondom de stad kent het gebied door autonome ontwikkelingen een typisch stedelijke invulling, zoals oprukkende verstedelijking, wegen als barrière, geen binding tussen de landgoederen. Het gebied heeft geen herkenbare eigen identiteit.

De landgoederen zelf zijn op het gebied van natuur en landschap versnipperd door de infrastructuur. De schakel tussen de zuidelijke tak met Jerusalem en Bethlehem en de noordelijke tak met de laan Vaeshartelt ontbreekt. Er is ook een gemis aan fraaie stedelijke randen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld de geheel verharde parkeerterreinen met kolossale hekwerken tegen het landelijk gebied, tot zelfs pal tegen de Geul). Ten aanzien van recreatie kan worden aangegeven dat er buiten het Geusselpark weinig tot geen recreatiemogelijkheden aanwezig zijn binnen het projectgebied. Alleen in het park bij Groot Vaeshartelt is de Regout-wandelroute uitgezet en zijn langs de Geul lokaal wandelpaden aanwezig. Een aantrekkelijk recreatief circuit voor de bereikbaarheid en het beleven van de landgoederenzone ontbreekt, ook als uitloop vanuit het stedelijk gebied.

In de projectnota is een streefbeeld aangegeven in de vorm van een ideale situatie voor de toekomst van de Landgoederenzone. Om het streefbeeld te realiseren is veel geld nodig. Naar grove schatting gaat het om vele tientallen miljoenen (alleen de landgoederen zelf hebben al investeringsplannen van ongeveer 60 miljoen euro, los van de overheid). Een nadere beschouwing van dit streefbeeld en de vraag welke maatregelen er nu concreet al genomen kunnen worden, leidt tot de conclusie dat bepaalde onderdelen bestuurlijk niet haalbaar zijn, omdat ze nog conflicteren met het vigerend beleid en lopende afspraken. Daarnaast dient bij een enkel planonderdeel gekeken te worden naar de technische haalbaarheid. De Landgoederenzone verdient echter zeer serieuze aandacht. Het gebied moet niet alleen lokaal, maar ook regionaal en zelfs landelijk gaan leven als een uniek cultuurlandschap dat ernstig wordt bedreigd. Er liggen echter grote kansen voor behoud en versteviging van het gebied met name op het gebied van Cradle to Cradle, de openluchtrecreatie, (leisure), het stadspark de Geusselt, de leefbaarheid van krachtwijken en natuurlijk ook de internationale ecologische hoofdstructuur.

Om inzichtelijk te krijgen wat er moet gebeuren is het streefbeeld vertaald naar meer concrete doelen/projecten. Bij alle maatregelen/projecten is gekeken of zij op de korte termijn of op de middellange en lange termijn kunnen worden uitgevoerd en binnen welk groot project (zoals A2, Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg, WAP Limmel/Nazareth) deze kunnen worden uitgevoerd. Hierdoor zijn twee groepen doelen/projecten ontstaan.

1. Doelen op korte termijn; deze termijn loopt tot 2013; dit is ook de termijn waarbinnen ook de verbetering infrastructuur rondom het project A2 (gereed 2015) gerealiseerd moet zijn. Dit is tevens de termijn waarop het provinciale meerjaren programma afloopt.

2. Doelen op de middellange en lange termijn: de middellange termijn is van 2013 tot 2020 en de lange termijn tot 2027). Na 2013 kunnen projecten en doelen worden gerealiseerd die pas kunnen worden uitgevoerd nadat de A2 is gerealiseerd. Het kunnen ook doelen zijn die nog een proces tot fondsverwerving (Europese subsidies, PPS-constructies, samenwerking met partners et cetera) moeten doorlopen.

Het voorliggende plan is de eerste stap in de projecten voor het behalen van doelen op korte termijn en draagt bij aan het opnieuw introduceren van stadslandbouw en het verder ontwikkelen van de landgoederen zelf. Beide aspecten kunnen in het kader van de Gebiedsontwikkeling Maastricht-Valkenburg worden uitgevoerd. Zoals in de vorige paragraaf reeds is besproken, past deze ontwikkeling volledig binnen deze gebiedsontwikkeling.



Meerjaren Uitvoeringsprogramma 2010-2014 Regio Maastricht-Heuvelland (2010)

Het Heuvelland functioneert als contramal van de stedelijke gebieden in Zuid-Limburg en is van onschatbare waarde als de groene longen van de regio. De integrale gebiedsontwikkeling Maastricht-Meerssen-Valkenburg (GOMV) kan aan de ontwikkeling van de toeristisch-economisch infrastructuur een sterke impuls geven, waardoor de leefbaarheid van de gemeenten in het Heuvelland behouden en versterkt kan worden. De kansen op behoud en verdere ontwikkeling van het Heuvelland in landschappelijke zin nemen daarmee sterk toe.

In het meerjaren uitvoeringsprogramma worden vijf programmalijnen gepresenteerd. Deze dragen ieder bij aan werkgelegenheid en daarmee vergroting van de weerbaarheid van de regio. De ambities staan niet los van elkaar, maar moeten in hun samenhang zorg dragen voor een versterking van het effect op de werkgelegenheid en het vestigingsklimaat. Binnen elk van deze speerpunten of programmalijnen zijn projecten denkbaar die ieder voor zich en allen in samenhang bijdragen aan het geheel. Benadrukt wordt dat elke partner in de regio Maastricht-Heuvelland wordt uitgedaagd om projecten binnen de vijf speerpunten te realiseren. De speerpunten/programma's dragen een open karakter:

Programmalijn	Doel	Voorbeelden van projecten
Kenniseconomie	Positionering lifescience Internationaal onderwijs	Lifescience-campus, UWC
Cultuur	Imago, bezoekers, werk	Timmerfabriek, Muziekgieterij
Grensoverschrijdende bereikbaarheid	Modaliteiten vervoer	Maaskruisend verkeer, tram
Landschap, leisure, zorg	Landschap, verblijfsduur	GOMV, Geusseltpark
Stedelijke woonmilieus	Stedelijk wonen	Regiovisie, Belvédère

Het voorliggende plan valt binnen de projecten van de programmalijn 'landschap, leisure, zorg'.

Natuur- en Milieuplan 2030 (NMP)

Een van de kerntaken van de gemeente Maastricht is de zorg voor de natuur- en milieukwaliteit in en om de stad. Met dit NMP wil Maastricht deze taak een nieuwe krachtige impuls geven. Hierbij is gekozen voor een strategie langs vijf lijnen:

- differentiatie van natuur- en milieukwaliteitseisen naar de kenmerken van een gebied;
- een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
- een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
- het benutten van kansen;
- de integratie met andere beleidssectoren.

Middels milieukwaliteitsprofielen kan de gebiedsgerichte differentiatie van het natuur- en milieubeleid worden vormgegeven. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van een zo hoog mogelijk milieurendement dat past bij het type gebied. Onderhavig plangebied is aangewezen als gebiedstype "groene verbindingszone". Binnen dit gebiedstype kunnen drie hoofdfuncties worden onderscheiden: ecologische verbindingszone, uitlooptgebied van de stad voor recreatie en sport en uitlooptgebied van de stad voor overige extensieve functies. Dit houdt in dat de gebruiksintensiteit in deze gebieden een mix is van zeer extensief (ecologie) tot minder extensief (uitlooptgebied). Deze mix is zodanig dat functies naast elkaar kunnen bestaan. Voor de Landgoederenzone is verder aangegeven dat dit gebied een plek is waar het hoogdynamisch en het laagdynamisch netwerk van Maastricht elkaar kruisen en conflicteren. Omdat grote delen van de Landgoederenzone deel uitmaken van de ecologische structuur en omdat deze zone een hoge cultuurhistorische waarde heeft, wordt voor de toekomst vastgehouden aan het huidige extensieve gebruik.

Voor de verschillende milieukundige thema's gelden de volgende doelstellingen voor 2030:



- Bodem: het beheersen van de bodemverontreiniging in 2022: maatschappelijk urgente gevallen moeten zijn gesaneerd en alle overige gevallen moeten zijn beheerst;
- Water: herstel en behoud van natuurlijke watersystemen om een duurzaam gebruik voor mens en natuur te garanderen;
- Lucht: de luchtkwaliteit dient te voldoen aan de Europese en nationale regelgeving;
- Geluid: het verminderen van het aantal geluidgehinderden in de stad; hiervoor is een integrale aanpak van verkeer en industrie vereist en het bewaken van de geluidkwaliteit op binnenterreinen; geluidkwaliteit dient voldoende te zijn.
- Geur: het terugbrengen van het aantal geurgehinderden tot maximaal 12% van de bevolking;
- Verkeer: het waarborgen van bereikbaarheid en leefbaarheid van de stad;
- Externe veiligheid: risico's van risicodragende activiteiten dienen minimaal te zijn. Individuele risicocontouren zijn zoveel mogelijk gereduceerd, de resterende contouren zijn ruimtelijk ingericht met niet-kwetsbare objecten;
- Groen in de stad: een duurzaam netwerk van groenelementen in de stad, dat de stedelijke omgeving verfraait en waarvan de bewoners optimaal gebruik kunnen maken;
- Groen rond de stad: ontwikkelen van een groene ring rondom de compacte stad middels landschappelijk waardevolle buitengebieden en groene verbindingzones;
- Afval: maximaal hergebruik van het vrijkomend huishoudelijk afval en bedrijfsafval;
- Energie: zoveel mogelijk inzetten op duurzame energie en energiebesparing.

Voor de groene verbindingzones zijn rust en ecologie belangrijke kwaliteiten. De verbindingzones liggen vaak langs de ontsluitingswegen van de stad. Deze worden intensiever gebruikt voor onder andere recreatie dan andere groene gebiedstypen. De geluid- en geurkwaliteit is voor dit gebiedstype dan ook bepaald op 'voldoende' (d.w.z. buiten zijn geluidgehinderden mogelijk, binnen niet). Voor geur geldt 8-12% geurgehinderden in plaats van 12%. Bovenstaande aspecten zijn ten behoeve van het voorliggende plan, waar nodig, bekeken en onderzocht in het kader van de onderzoeksplicht. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Beleidsnota Springlevend Verleden

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

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

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

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



- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling.
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

In de beleidsnota worden de bovenstaande aspecten verder uitgewerkt en vertaald naar concrete programma's en acties. Voor het voorliggende bestemmingsplan is van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming Maastrichts Erfgoed wordt beschermd. Het betreft in dit plan de ligging in de 'archeologische zone c'. Deze archeologische classificatiezone geldt voor het gehele grondgebied van Maastricht buiten de tweede stadsomwalling. Deze is binnen de dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' opgenomen op de verbeelding en in de regels bij dit bestemmingsplan.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

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

Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van de bouwaanvraag worden getoetst.

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. Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolerings, 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. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden- bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de Landgoederenzone van water kan worden voorzien. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die wordt beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht

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

Bomenplan (Bomen in beeld)

De gemeente Maastricht hanteert sinds 1999 de Bomennota (*Bomen in beeld – beleidsnota over de bomen in Maastricht*). Het doel van de Bomennota is:

- inzicht geven in de actuele situatie van het bomenbestand en aangeven welke inspanningen en maatregelen nodig zijn voor een duurzaam beheer en onderhoud van structuur- en/of beeldbepalende boombeplantingen;



- aan de hand van een ruimtelijke visie op hoofdlijnen een beleidskader voor de bomen vaststellen waarin staat aangegeven welk bomenbeeld in de toekomst wordt nagestreefd. Dit toekomstbeeld is richtinggevend voor planning, ontwerp, onderhoud en beheer van bomen in Maastricht;
- aan de hand van een bomenplan voorstellen doen voor de oplossing van bestaande knelpunten met bomen in Maastricht. Een selectie van deze voorstellen vormt een activiteitenlijst. Deze lijst geeft uitwerking aan het nieuwe bomenbeleid.

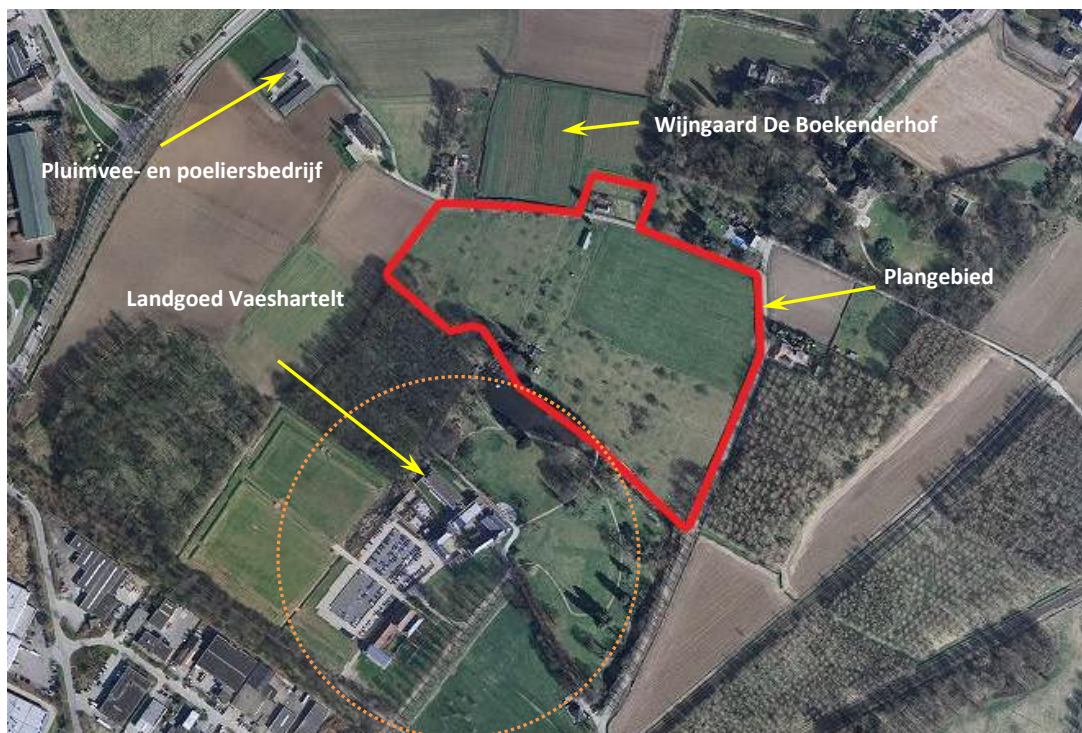
De Bomennota kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plangebied.



3 Beschrijving plangebied

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gunstig gelegen in de Landgoederenzone aan de noordzijde van Maastricht. De bereikbaarheid van dit gebied vanuit Maastricht, Heerlen en Sittard is optimaal vanwege de ligging in de directe nabijheid van de autosnelwegen A2 en A79 en de ontsluiting via de Meerssenerweg. Het onderliggende lokale wegennet vormt voorts de verbindende schakel tussen de bovengenoemde infrastructuur en het plangebied. Het plangebied is op onderstaande luchtfoto weergegeven (de rode lijn is de plangrens):



Het plangebied is in de huidige situatie overwegend in gebruik als agrarisch gebied; een klein gedeelte ten noorden van de Boekenderweg heeft een woonfunctie. Aan de noordzijde van het plangebied is wijngaard 'De Boekenderhof' gesitueerd. De zuidelijke rand van het plangebied vormt de grens met het bestaande Landgoed Vaeshartelt, dat samen met de landschapstuin op de luchtfoto goed zichtbaar is. Het landgoed, dat als beschermde historische buitenplaats is aangemerkt, beslaat vele hectares en is ingericht als een Engels landschapspark met een veelsoortig bomenbestand, vijverpartijen, bloementuinen, fruitgaarden, weiden en bossen. Kasteel Vaeshartelt en de bijbehorende portierswoning zijn in gebruik als (conferentie)hotel. De boerderij en daarnaast gelegen witte schuur dienen als kantoorruimte voor enkele bedrijven in de zakelijke dienstverlening. Meer over de historie van dit gebied is beschreven in paragraaf 3.2.

Aan de omliggende Boekenderweg en Weert liggen verspreid enkele woningen. Beide wegen hebben, naast de functie van ontsluitingsweg voor het plangebied en de omliggende woningen en bedrijven, tevens een recreatieve functie (wandelen- en fietsroute). De Boekenderweg sluit in noordoostelijke richting aan op de Fregatweg, die industrieterrein Beatrixhaven en het buurtschap Weert ontsluit. De weg Weert leidt langs de oostgrens van het plangebied verder in noordelijke richting naar Villa Zonnevang en Klein Vaeshartelt. Ten noordoosten van het plangebied is, langs de



Boekenderweg, een pluimvee- en poeliersbedrijf gelegen. Langs de grens tussen het bestaande Landgoed Vaeshartelt en het plangebied is de watergang Gelei gelegen. Deze ligt volledig buiten het plangebied, maar de beschermingszone van deze watergang reikt wel tot in het plangebied.

De onderstaande foto's geven een beeld van het plangebied:



Foto: het plangebied gezien vanuit zuidelijke richting (vanaf grens met Landgoed Vaeshartelt)



Bestaande schuur in het plangebied



Te slopen woning Boekenderweg 2



Pluimvee- en poeliersbedrijf Boekenderweg 5



Zicht vanaf plangebied op kasteel Vaeshartelt

Het plangebied grenst (nu nog) aan het bestaande Landgoed Vaeshartelt. In de nieuwe situatie wordt het pangebied daar weer onderdeel van. De Bloemenheuf was traditioneel onderdeel van Landgoed Vaeshartelt (tot 1950) en wordt daar nu opnieuw aan toegevoegd. Onderstaande foto's bieden een impressie van het Landgoed Vaeshartelt in de overgangszone naar het plangebied.



Deze overgangszone wordt gedomineerd door de aanwezigheid van een grote vijverpartij en de waterloop Gelei.



Grote vijverpartij nabij zuidelijke grens plangebied (uiterst rechts gelegen)



Waterloop Gelei (buiten plangebied)



Bebouwing Kasteel Vaeshartelt c.a.

3.2 Cultuurhistorische en archeologische waarden

3.2.1 Cultuurhistorische waarden

Een landgoed is een uitgestrekt complex van meerdere hectares landbouwgrond, bos en/of natuurgebied, meestal in combinatie met een buitenplaats. Vaak bevindt zich op het landgoed een kasteel, landhuis of boerderij met nuts- en siertuinen, ornamenten, parken en waterpartijen. In de Landgoederenzone van Maastricht, die zich uitstrekt over een aantal wijken van Maastricht-Noordoost en Meerssen, bevindt zich een groot aantal karakteristieke gebouwen met bijbehorende groene omgeving:

- Amby: Kasteel Geusselt, huis Severen, hoeven Withuishof, Gravenhof en Hagenhof, (Tiendschuur van Amby);
- Limmel: Kasteel Bethlehem en Kasteel Jerusalem;
- Nazareth: Kasteel Mariënwaard (La Grande Suisse), Villa Kanjel (Petite Suisse) en Villa Kruisdonk;
- Weert: Kasteel Vaeshartelt, Villa Klein Vaeshartelt, Villa Zonnevang, Kasteel Meerssenhoven;
- Meerssen: hoeve Weerterhof;
- Rothem: watermolen de IJzeren Molen;
- Itteren/Borgharen: Kasteel Borgharen, hoeven Hartelstein en Wiegershof.

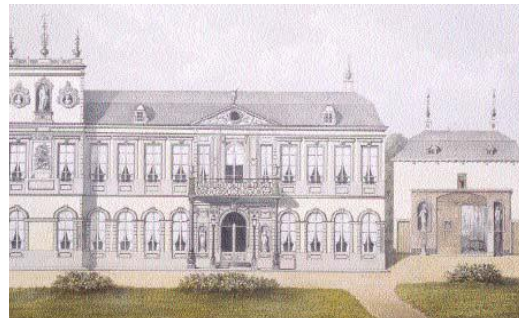


Kasteel Vaeshartelt

Kasteel Vaeshartelt wordt voor het eerst genoemd in een document uit 1311. De name is afgeleid van de man die het kasteel erfde; in die tijd werd het kasteel 'Hartelt' genoemd. De eigenaar van het kasteel was Servaes van Mulcken, en zijn woning kreeg de naam 'Hartelt van Servaes', of '(Ser)Vaes' Hartelt'. In de eeuwen daarna is het kasteel eigendom geweest van diverse adellijke families. Op het landgoed was in 1381 sprake van een hoeve en in 1415 van een weerbare hoeve. Aan het eind van de 17^{de} eeuw stond het woonhuis/burcht er vervallen bij. In 1739 werd de huidige oostvleugel gebouwd. In dat jaar werden ook de grachten gedempt. In 1805 volgde de bouw van de noordvleugel. Het buitenverblijf was toen eigendom van koning Willem II.



Oostvleugel (start bouw 1739)



Noordvleugel (start bouw 1805)

In 1851 kwam het buitenverblijf in handen van de Maastrichtse fabrikant Petrus Regout (die er permanent ging wonen omstreeks 1860). Deze gaf de Belgische tuinarchitect Gindra in 1852 de opdracht een landschapspark te ontwerpen. Het tot op de dag van vandaag nog intact zijnde park heeft het karakter van een Engels landschapspark: een stijl die zich presenteert als een 'natuurlijk landschap' met veel open ruimte, doorkijkjes en veel ruimte voor solitair staande bomen. Dit ontwerp is ingebed in de sinds de 18^{de} eeuw al bestaande infrastructuur, die gemarkeerd wordt door linde-, kastanje- en beukenlanen. Op de onderstaande tekening is het oorspronkelijke ontwerp weergegeven. Duidelijk waarneembaar is de grote waterpartij, die grotendeels nog intact is. Een opvallend element in het ontwerp is voorts het Sterrebos ('Starrenbosch') met zijn stervormig lanenpatroon. Op het kaartje is ook het voorliggende plangebied weergegeven ten noorden van de waterpartij (genaamd Bloemenheuf), en is de naam van dit gebied verklaard. Naast Landgoed Vaeshartelt bezat Petrus Regout alle andere landgoederen in dit gebied; voor elk van zijn tien kind eren schafte hij er een aan.



Op de onderstaande historische prent is Kasteel Vaeshartelt met landschapstuin in volle glorie weergegeven. De bebouwing, de bomenlanen, de vijverpartij, het Sterrebos en de huidige weg Weert zijn goed te herkennen. Ook de Boekenderweg is op de prent te herkennen.



Een aantal opvallende elementen in het huidige landgoed zijn:

- de laan met zomereiken richting Vaeshartelt; deze is aangelegd in 1939. De monumentale laan heeft een cultuurhistorische waarde als onderdeel van de Landgoederenzone, die van belang is voor het ruimtelijk beeld en ruimtelijke samenhang in het gebied. De laan benadrukt de toegang richting het landgoed Vaeshartelt.
- de meidoornhagen die als perceelsafschieding wordt gebruikt; dit zijn traditionele erfafschiedingen rondom agrarische percelen in Limburg. De haag is waardevol vanwege het agrarische karakter dat benadrukt wordt en heeft cultuurhistorische en typologische waarde vanwege het gebruik van meidoorn als historische haagsoort om akkers en weilanden af te schermen.
- het netwerk van water is de levensader van de Landgoederenzone. Dat is de basis van de ecologische waarden in het gebied en de waterpartijen in en rond de bestaande Landgoederen. Het watersysteem is van belang vanwege de hoge cultuurhistorische waarden van het ingenieus aangelegde systeem. De cultuurhistorische waarden worden met name gevormd door het bewust aangelegde watersysteem die de verschillende landgoederen met elkaar verbonden. Daarnaast heeft water een hoge landschappelijke waarde en draagt in hoge mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Binnen enkele jaren na Regouts overlijden in 1878 was het grootste deel van de parkversiering niet meer aanwezig. Ook de meeste tuinbouwsels was geen lang leven beschoren. De ijskelder en theekoepel, de brug en een beeld in de bocht van de vijver overleefden, maar zijn in ruïneuze staat. De ijskelder en theekoepel zijn geruime tijd geleden gerestaureerd/gereconstrueerd, waarbij de ijskelder ook toegankelijk is gemaakt voor vleermuizen en padden. De paden uit het weiland "de Bloemenheuf" verdwenen weer en de Bloemenheuf werd ingericht als fruitgaard. Meer en meer



percelen rondom de bebouwing kregen de bestemming hoogstamboomgaard. Verscheidene smalle waterlopen en sloten werden in die periode ingekort en/of gedempt.

De contouren en de ruimtelijke opbouw van Gindra's originele ontwerp voor het landschapspark Vaeshartelt zijn, ondanks de vele, vaak ingrijpende wijzigingen, tot op de dag van vandaag min of meer bewaard gebleven en in zekere zin zelfs versterkt door het volgroeien van de bomen. De hoofdstructuur van het park wordt nog altijd bepaald door het rondgaande pad en de zichtassen, door de met bomen beplante slenk in het midden, de afscheiding van het park van het omringende landschap en talrijke verspreid staande solitair. Ook wordt het huis Vaeshartelt nog steeds omringd door hoogstamboomgaarden, weilanden en bosperceel, die voor Gindra's tuinaanleg van grote landschappelijke, cultuurhistorische en beeldondersteunende waarde zijn. Hoewel de uitbreiding van de Beatrixhaven en bedrijfscomplexen een groot gedeelte van het buitengoed in beslag hebben genomen, is de intieme relatie tussen het huis en het park in stand gebleven. De oude infrastructuur (de bomenlanen) en de kern van het buitengoed (bebouwing, tuinen, Sterrebos en landschapspark) hebben weinig van de vroegere compactheid en allure verloren.

Huidige situatie

Het landgoed werd in de vorige eeuw aangetast door de aanleg van bedrijventerrein Beatrixhaven. Tegenwoordig zijn op het terrein diverse zakelijke dienstverleners en een conferentiehotel gevestigd. Ondanks het verdwijnen van de vele opsieringen van de tuin heeft de tuin, na renovatie in 1996/1997, het unieke karakter van een Engelse landschapstuin behouden. Ook het Sterrebos is nog aanwezig, echter zonder het stervormige lanenpatroon. Vaeshartelt is een beschermde 'historische buitenplaats' in het monumentenregister. Zowel het landhuis, de dienstwoningen als het landschapspark zijn Rijksmonument.

3.2.2 Archeologische waarden

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

Ondanks het huidige beleid dat archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden (in dit geval bouw proeflokaal en boomplant) verplicht stelt, wordt hier, voor de locatie Bloemenheuf, van afgeweken en wordt archeologisch onderzoek niet voorgeschreven. Opgemerkt wordt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de gemeente Maastricht. Voor de locatie van het toekomstige proeflokaal wordt geadviseerd de graafwerkzaamheden archeologisch te laten begeleiden. Hierbij geldt dat het programma van eisen op basis waarvan het onderzoek uitgevoerd zal worden, opgesteld wordt door het bevoegd gezag en dat het veldwerk en de uitwerking van de resultaten uitbesteed dient te worden. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder. Deze voorwaarde zal opgenomen worden in de voorwaarden die verbonden zijn aan het verlenen van de (aanleg/bouw/sloop)vergunning.

In dit bestemmingsplan is de systematiek van het Maastrichts Erfgoed van toepassing (zie gemeentelijk beleid in hoofdstuk 2). Het plangebied is gelegen in 'archeologische zone c', zijnde de zone waar het grondgebied van heel Maastricht buiten de stadsomwallingen deel van uitmaakt.



4 Ontwikkelingen

4.1 Winnend project landelijke innovatieprijsvraag 'Mooi Nederland'

De met dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling van de 'Bloemenheuf' maakt deel uit van een groter integraal plan, genaamd de 'Tuinen van Maastricht'. Dit Maastrichtse plan heeft in oktober 2009 een landelijke innovatieprijs gewonnen. Het plan genereert nieuwe vormen van stadslandbouw in met name de Maastrichtse Landgoederenzone. Uit de 222 deelnemers aan de innovatieprijsvraag 'Mooi Nederland' scoorde het plan van Maastricht op ruimtelijke kwaliteit en de voorbeeldfunctie die het kan hebben voor de rest van Nederland. Verder prees de jury de innovatieve samenwerkingsverbanden die de gemeente aangaat om haar doelen in de noordelijke stadsrandzone van Maastricht te bereiken. Zo gaat de gemeente Maastricht samenwerkingsverbanden aan met de Stichting Landgoederenzone en Ithaka, Slow Food Limburg, het Centrum voor Natuur en Milieu Educatie (CNME), Hoge Hotelschool Maastricht, het Grensschap Albertkanaal en de Stichting Hartelt.

Minister Cramer zocht met het innovatieprogramma 'Mooi Nederland' naar inspirerende en vernieuwende projecten die ons landschap mooier maken. Nederlanders ervaren nu dat ons land versnipperd, versteent en verrommelt. Rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol maakte bekend dat 26 projecten geld krijgen van het innovatieprogramma. Het Maastrichtse project 'De Tuinen van Maastricht' was één van de winnende projecten. Met het geld dat aan deze innovatieprijs is verbonden, aangevuld met gelden uit sponsoring en van andere overheden, gaat een uitvoeringsplan van start voor de komende jaren met een investeringsvolume van in totaal meer dan 2 miljoen euro.

4.2 Programmatische uitgangspunten

4.2.1 Integraal project 'Tuinen van Maastricht'

In het kader van het bekroonde Maastrichtse plan 'De Tuinen van Maastricht' kan een groot aantal deelprojecten worden ondersteund en gestimuleerd. Deze projecten hebben alle tot doel om het oude cultuurlandschap, met name aan de noordrand van Maastricht, weer aantrekkelijk te maken voor de stadsbewoner, recreant en toerist. Deze deelprojecten, die deels al van start zijn gegaan, zijn onder meer:

1. *Aanleg proeftuinen Kasteel/Hotel Vaeshartelt (Bloemenheuf)*

Landgoed Vaeshartelt wordt de komende jaren uitgebreid tot ruim 30 hectare en zal voor een belangrijk deel gaan fungeren als proeftuin voor eerlijk, puur en lekker voedsel. De uitbreiding zal dienen om een aantal oorspronkelijke functies van het landgoed terug te brengen via herstel van de oude Bloemenheuf, de oude groentetuinen en de fruitgaarden van weleer. Daarbij zal een waarachtige proeftuin worden aangelegd, waarin kan worden geproefd, geroken, gegeten, ervaren en geleerd. Dit zal gebeuren in een samenwerking met o.a. de Universiteit van de Gastronomie in Pollenzo, de Hogeschool Zuyd, Slow Food Limburg, het IKL, de Gemeente Maastricht en de provincie Limburg.

2. *Herstel van de Historische Buitenplaats Meerssenhoven*

De eigenaar van Meerssenhoven heeft gronden aangekocht voor het herstel van de Historische Buitenplaats Meerssenhoven. Binnenkort worden de monumentale boerderij en economiegebouwen gerenoveerd, nieuwe natuur langs de Geul gerealiseerd en een omhaagde huiskavel met fruitbomen aangelegd. De kosten van de planvoorbereiding van een Pharmacie-



museum, de aanleg van de medicinale kruidentuin, de publieke ontsluiting van de huiskavel en het natuurgebied langs de Geul zijn in het plan 'De tuinen van Maastricht' voorzien.

3. Plankosten Infopad wijngaarden Boekenderhof

Landgoed Vaeshartelt grenst na de uitbreiding aan de wijngaard de Boekenderhof waarmee een logische samenwerking wordt opgezet. De wijngaard wil de komende jaren uitbreiden van 4 hectare nu, naar 15 hectare in de toekomst. Er bestaat momenteel veel belangstelling voor particuliere wijnbouw en het daarbij behorende vinificatieproces. Voor geïnteresseerden zal een recreatieve route (Interactief Infopad) worden ontworpen, waarin men meer over de Nederlandse wijnbouw te weten kan komen.

Daarnaast zijn en worden diverse informatie- en promotiebijeenkomsten, contactdagen en werkconferenties georganiseerd over dit thema en worden samenwerkingsverbanden opgetuigd.

4.2.2 Programma Bloemenheuf ('Proeftuinen van Vaeshartelt')

In dit project (zoals genoemd onder punt 1 van de vorige subparagraaf) wordt de oude bloementuin (Bloemenheuf) hersteld door de landgoederen aan elkaar te verbinden door middel van het aloude watersysteem, bestaande en nieuwe wandel- en fietsroutes et cetera. In een parkachtig decor wordt met dit plan stadslandbouw nieuw leven ingeblazen. In het plangebied wordt het volgende programma gerealiseerd:

- aanleg van 'ouderwetse' hoogstamboomgaarden;
- aanleg van tuinen voor het verbouwen van zacht fruit en leifruit;
- aanleg eetbare bloementuin en kruidentuin;
- bouw van een proeflokaal (uitspanning met landgoedwinkel en educatieruimten);
- bouw van een authentiek bakhuisje;
- aanleg parkeerplaatsen (stroken) langs de Boekenderweg;
- bouw van een dienstwoning (beheerderswoning) bij het Proeflokaal;
- optimalisering en aanvulling wandelroutes.

Ten zuiden van de Boekenderweg (veruit het grootste deel van het plangebied) vindt geen nieuwe bebouwing plaats, met uitzondering van het later op te richten bijenpaviljoen (zie onder het volgende kopje 'Bijenpaviljoen Floriade 2012' in deze paragraaf). Bestaande bouwwerken en gebouwen wordt benut voor de nieuwe functie. Ten noorden van de Boekenderweg vindt sloop van de bestaande woning op nummer 2 plaats, waarna dit perceel (nieuwe omvang 3.000 m²) wordt herontwikkeld met het proeflokaal en aanverwante functies. De beschrijving van het landschapsinrichtingsplan is in paragraaf 4.3 opgenomen.

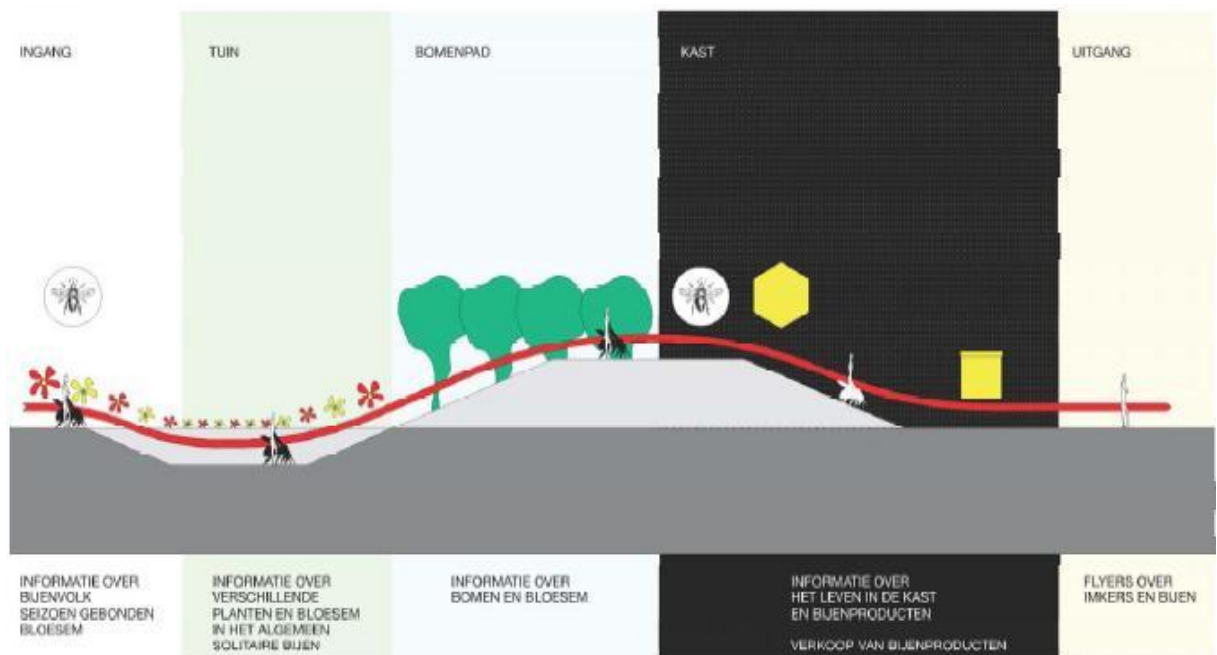
Bijenpaviljoen Floriade 2012

Het Bijenpaviljoen zal na afloop van de Floriade 2012 worden geplaatst in de Bloemenheuf. Het bijenpaviljoen is een uitnodigende, spraakmakende blikvanger. Het biedt een belevenis voor het hele gezin, waarin de relatie tussen de bij en de mens centraal staat. In het paviljoen ontmoeten cultuur en natuur elkaar. Het paviljoen is verdeeld in verschillende zones. Bij binnenkomst zal de bezoeker informatie ontvangen over de noodzaak van bestuiving en de relatie van de bij tot de mens. Vervolgens zal de bezoeker letterlijk met zijn neus in de bloemen lopen om daarna te stijgen en de bloesem van de bomen op ooghoogte te beleven. Het bezoek wordt afgesloten met de ervaring van de bijenkast en met het verkrijgen van informatie over het leven in de kast. Hier is ook de mogelijkheid tot het kopen van bijenproducten.

Het bijenpaviljoen omvat een oppervlak van circa 500 m², waarvan één gebouw van circa 100 m² de enige bebouwing vormt. Dit gebouw heeft een bouwhoogte van vijf meter en wordt grotendeels in glas uitgevoerd.

Op de onderstaande tekening is het concept van het bijenpaviljoen schematisch weergegeven:





Voor de aanleg van het bijenpaviljoen is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding met daarin opgenomen de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage.

4.3 Stedenbouwkundige/landschappelijke uitgangspunten

Het ontwikkelingsplan voor dit plangebied kan worden gesplitst in twee delen: het gedeelte ten zuiden van de Boekenderweg (de landschapstuin) en het gedeelte ten noorden van de Boekenderweg (het proeflokaal en aanverwante functies). Beide delen worden hierna toegelicht.

4.3.1 Onderdeel landschapstuin

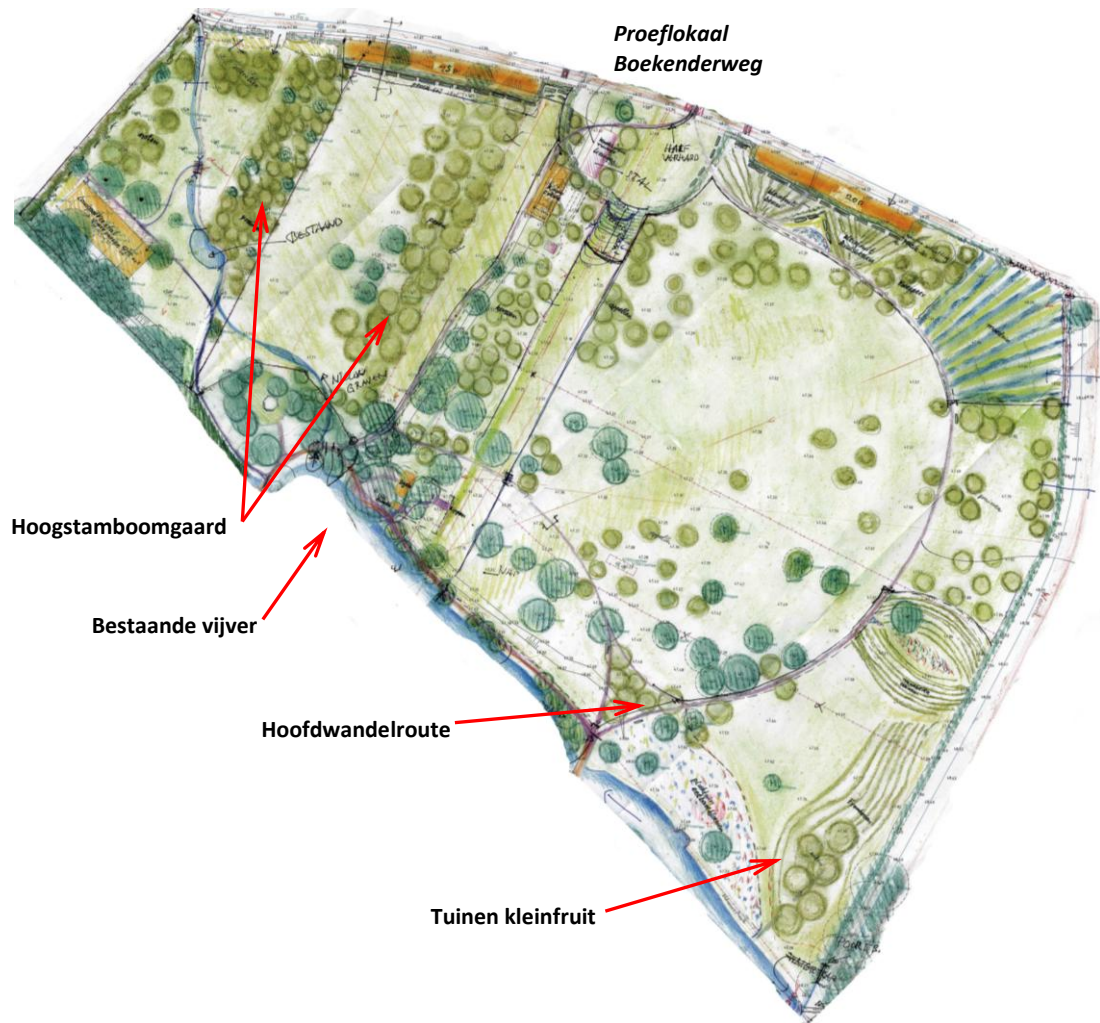
Door landschapsarchitect Copijn is een landschapsplan opgesteld (uitgewerkt door Maris Landschapsontwerp en techniek) voor het gedeelte ten zuiden van de Boekenderweg. Met het landschapsplan wordt een uitbreiding van landgoed Vaeshartelt in noordelijke richting beoogd, tot aan de Boekenderweg. Dit plan voorziet in de gefaseerde aanleg van de tuinen voor het verbouwen van allerlei soorten fruit (zoals bessen, aardbeien, kersen en frambozen), eetbare bloemen en kruiden en voor het aanplanten van hoogstamboomgaarden voor bijvoorbeeld appels, peren, pruimen, en noten. De bestaande schuren op het terrein blijven intact en kunnen worden gebruikt voor opslag van onderhoudsmaterieel, fruit, kippenren en cetera.

Daarnaast worden in het gebied wandelpaden aangelegd in de vorm van verstevigde graspaden (halfverhard), die aansluiten op de bestaande padenstructuur van Landgoed Vaeshartelt. Deze wandelpaden leiden onder meer van en naar het proeflokaal aan de overzijde van de Boekenderweg. De hoofdroute verloopt vanaf de Boekenderweg met een lus in de richting van de centrale vijver, die als het ware een overgangszone vormt tussen de proeftuinen en het bestaande landgoed. Men kan straks volledig rond de vijver wandelen. Door deze versteviging van de wandelstructuur komt ook daadwerkelijk een verbinding tot stand met het bestaande landgoed. Naast de optimalisering van wandelroutes wordt ook de thans verdwenen waterloop Oude Gelei weer nieuw leven ingeblazen.

In dit ontwerp en met de beoogde uitvoering daarvan is rekening gehouden met in het gebied voorkomende beschermde plant- en diersoorten (zie ook paragraaf 5.2 'Ecologie' van deze toelichting). Zo worden obstakels (zoals hekwerken en afrasteringen) zoveel mogelijk opgeruimd of diervriendelijk gepositioneerd en worden natuurlijke elementen (zoals meidoornhagen) zoveel mogelijk intact gehouden.

Tenslotte zijn, ten behoeve van de bezoekers, direct ten westen van het bouwblok voor het te realiseren gebouw langs de Boekenderweg (niet op onderstaande afbeelding weergegeven), een parkeerterrein voor in totaal 40 parkeerplaatsen voorzien (zie ook paragraaf 4.4 'Verkeer en parkeren'). Deze worden zo natuurlijk mogelijk ingepast in de omgeving.

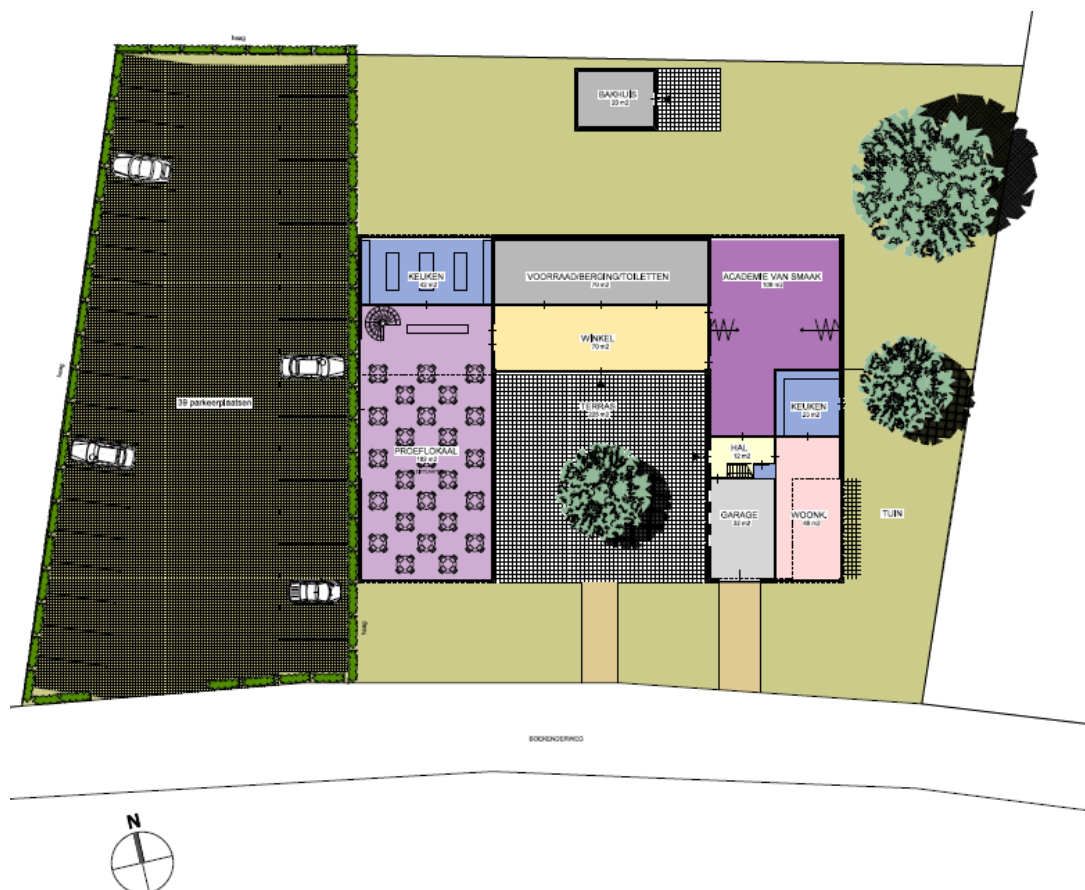
Op de onderstaande afbeelding is het ontwerp van landschapsarchitect Copijn weergegeven.



4.3.2 Onderdeel proeflokaal c.a.

Door HVN Architecten BV is een concept-bouwplan ontworpen voor het proeflokaal en aanverwante functies op het perceel ten noorden van de Boekenderweg. De stedenbouwkundige opzet van het proeflokaal is geïnspireerd op de typologie van de Limburgse hoeve. Het proeflokaal wordt gebouwd op de locatie van een te slopen woning aan de Boekenderweg. Het gebouw vormt de beëindiging van een landschappelijke zichtlijn vanuit Kasteel Vaeshartelt en bestaat uit drie vleugels waarin de volgende functies worden ondergebracht: een proeflokaal, een winkel voor de verkoop van streekproducten, een informatie/educatiecentrum en een dienstwoning. Daarnaast wordt op het perceel, los van het hoofdgebouw een authentiek bakhuisje gerealiseerd. De drie vleugels omsluiten een binnenplaats die een (deels overdekte) terrasfunctie krijgt. De vormgeving en materialisatie zijn eigentijds waarbij duurzaamheid en inpassing in het landschap belangrijke uitgangspunten zullen zijn. ten westen van het bouwblok wordt een parkeerterrein gerealiseerd voor circa 40 parkeerplaatsen.

Vanwege de conceptfase waarin het ontwerp thans verkeert, is nog geen volledige tekening beschikbaar. Op de onderstaande schets is wel een impressie weergegeven van HVN Architecten BV van de beoogde toekomstige situatie in het gedeelte van het plangebied ten noorden van de Boekenderweg. Centraal op het perceel is de 'hoeve' weergegeven, met het terras en de gedeeltelijke overkapping daarvan. Ten noorden van de hoeve is op het perceel het vrijstaande bakhuisje weergegeven en op het naastgelegen perceel is het parkeerterrein ingetekend. Op het perceel staan in de nieuwe situatie tevens enkele solitaire bomen.



Impressie toekomstige situatie ten noorden van de Boekenderweg (HVN ArchitectenBV)



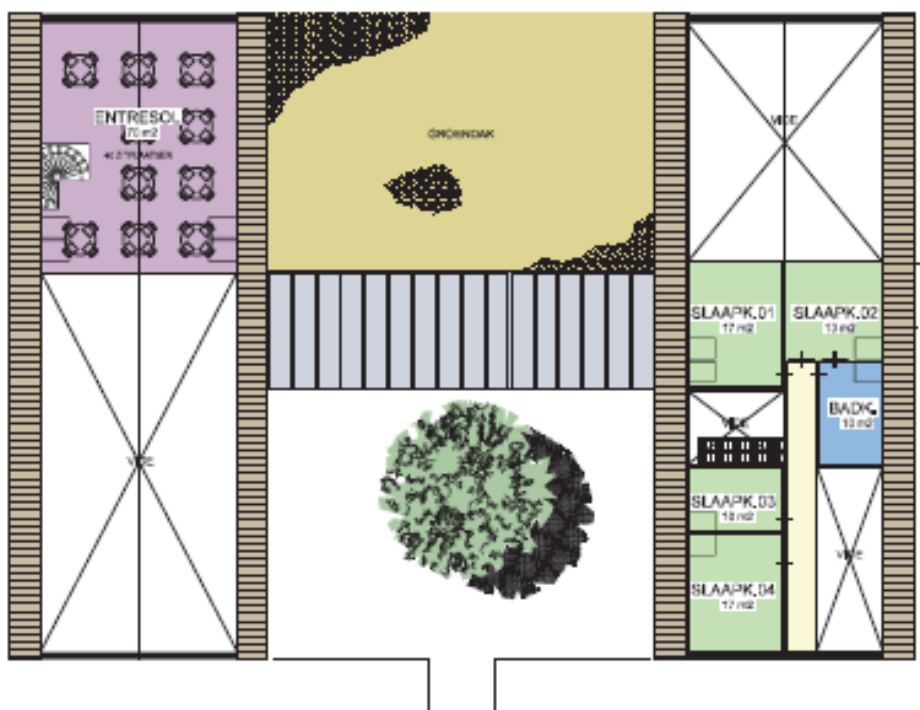
Funcities in het gebouw

In een bestemmingsplan is het niet noodzakelijk indelingstekeningen van gebouwen op te nemen, daar deze ruimtelijk niet relevant zijn. Om toch een idee te krijgen van de indeling van het gebouw met de beoogde functies, is in deze paragraaf een voorbeeldindeling opgenomen. Deze indeling kan dus nog op verschillende punten wijzigen. Op de begane grond van de hoeve worden in de linkervleugel het proeflokaal met keukens gerealiseerd. In het centrale gebouwdeel krijgen de landgoedwinkel en het terras met bijbehorende opslagruimte een plek en in de rechtervleugel worden de informatie/educatieruimte en de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, inclusief de garage, gerealiseerd. Los van de hoeve is het bakhuisje weergegeven (beoogde oppervlakte 20 m²). Op de onderstaande afbeeldingen is de voorbeeldindeling van de begane grond weergegeven:



Op de verdieping van de hoeve wordt in de linkervleugel een entresol (tussenvloer) met een beperkte omvang gerealiseerd; het overige (voorste) deel van deze vleugel wordt uitgevoerd als een vide. In de rechtervleugel worden twee vides van verschillende omvang toegepast, zowel aan de voor- als aan de achterzijde van het gebouw. De voorzijde wordt verder ingericht als verdieping van de dienstwoning. De voorbeeldindeling van de verdieping van het hoeve ziet er als volgt uit:





Bezetting/bezoekersaantallen

In het gebouw worden vier hoofdfuncties gerealiseerd. Naast de bedrijfswoning gaat het om het proeflokaal met entresol en terras (de uitspanning), de landgoedwinkel en de informatie/educatieruimte (waar de Academie van de Smaak cursusactiviteiten gaat organiseren).

Uitspanning(proeflokaal met entresol en terras)

Deze zal zeven dagen per week geopend zijn, waarbij de volgende bezoekersaantallen worden verwacht (*bron: ondernemingsplan*):

- maandag t/m donderdag: 9-18 uur, 50 personen per dag
- vrijdag t/m zondag: 9-20 uur, 150 personen per dag.

In totaal zullen er naar verwachting wekelijks 650 personen een bezoek brengen aan de uitspanning. De bezoekers komen deels met de auto, een aanzienlijk deel zal per fiets komen en een deel te voet. Er kan ook op de parkeerplaats van Kasteel Vaeshartelt worden geparkeerd, waarna men via een wandeling door het landgoed bij de hoeve aankomt. De bezoekduur zal relatief kort zijn.

Landgoedwinkel

Hier worden 200 bezoekers per week verwacht. Dit zijn deels bezoekers van de uitspanning en deels autonome bezoekers. De laatste groep komt veelal met de auto. De bezoekduur is kort.

Informatie/educatie

De Academie van de Smaak zal hier op maandag tot en met vrijdag drie maal dagelijks (ochtend-middag-avond) cursusactiviteiten verzorgen. Deze cursusactiviteiten worden in de regel aangeboden voor groepen van maximaal 10 personen, waardoor het dagelijks bezoekersaantal op 30 wordt gehouden. In het weekend worden groepsarrangementen aangeboden voor maximaal 60 personen per dag. Veelal komen deze bezoekers per auto (cursusactiviteiten) en soms per bus (groepsarrangementen). Het zwaartepunt van bezoekers zal naar verwachting in het weekend (lees: vrijdag-zaterdag-zondag) liggen. Op de werkdagen maandag tot en met donderdag worden qua aan- en afrijdend verkeer en parkeren geen noemenswaardige problemen verwacht, omdat



dan niet alleen het aantal recreanten (wandelaars en fietsers) aanzienlijk minder is, maar ook omdat de cursusgroepen voor zowel het proeflokaal als voor informatie/educatie klein zijn en elkaar in dagdelen opvolgen. Op vrijdagen, zaterdag en zondagen zal sprake zijn van beduidend intensiever bezoek. Gedurende deze dagen worden drie keer (proeflokaal) respectievelijk twee keer (groepsarrangementen) zoveel bezoekers verwacht als de andere weekdagen. Dit aantal ($150 + 60 = 210$ personen per dag, exclusief autonome bezoekers aan de landgoedwinkel) wordt als maximale capaciteit van deze voorziening aangehouden.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De Bloemenheuf is per auto goed ontsloten. Het plangebied is in de directe nabijheid gelegen van de autosnelwegen A2 en A79 en de lokale ontsluitingswegen Mariënwaard, Fregatweg en Boekenderweg. Landgoed Vaeshartelt kan het best via de Mariënwaard en de afslag naar het buurtschap Weert (via de wegen Kruisdonk en Weert) worden bereikt. Een andere ontsluitingsmogelijkheid is via de Fregatweg en de Boekenderweg. Voor fietsers is het plangebied eveneens goed bereikbaar via de genoemde ontsluitingswegen.

Per openbaar vervoer is het plangebied bereikbaar via lijn 59 van Veolia. Vanaf de halte aan de Mariënwaard bedraagt de looptijd nog 10 minuten. In de toekomst zal een lightrailstation worden gerealiseerd aan het einde van de Beukenlaan.

Parkeren

De gemeente Maastricht hanteert de "Parkeernormen Maastricht" (vastgesteld door de raad d.d. 12 november 1996 en in werking getreden per 1 januari 1997) om het aantal te realiseren parkeerplaatsen te kunnen bepalen bij nieuw- of verbouwprojecten. In de "Parkeernormen Maastricht" is onderscheid gemaakt in A-locaties (de binnenstad en Wyck), B-locaties (Randwyck, het gebied binnen de singels en het gebied rond winkelcentrum Brusselsepoort) en overige locaties. Het voorliggende plangebied wordt gerekend tot de "overige locaties". Voor de beoogde functies in het te realiseren gebouw gelden de volgende parkeernormen:

Functie	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen	1	1,9 pp/per woning	1,90 pp.
Uitspanning	252 m ²	6 pp/100 m ² bvo	15,12 pp.
Landgoedwinkel	70 m ²	3,3 pp/100 m ² bvo	2,31 pp.
Informatie/educatie	108 m ²	2,8 pp/100 m ² bvo	3,02 pp.
Totaal			22,35 ≈ 23 p.p.

Naast de functies in het gebouw heeft het landgoed zelf ook een recreatieve functie. Hiervoor zijn echter geen parkeernormen voorhanden. Gelet op de filosofie van dit plan mag verwacht worden dat veel mensen het gebied zullen bezoeken als wandelaar en/of natuurliefhebber of voor werkzaamheden. Het betreft hier immers een groengebied ter grootte van enkele tientallen hectaren. In overl

eg met de gemeente Maastricht is bepaald dat voor de landgoedfuncties nog eens 16 parkeerplaatsen moeten worden gereserveerd. Hiermee komt het totale behoefte op 39 parkeerplaatsen. Dit aantal aanvullende parkeerplaatsen is acceptabel in combinatie met het gebruik van de parkeerplaatsen bij kasteel Vaeshartelt bij overloop op drukke momenten.

Ten behoeve van dit plan wordt direct ten westen van het bouwblok aan de Boekenderweg een parkeerterrein voor minimaal 39 auto's gerealiseerd. De beheerder heeft een eigen garage en oprit en diens parkeerbehoefte wordt op eigen terrein geledigd. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.



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 projectbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater;
- het gebruik van uitlogende materialen / chemische bestrijdingsmiddelen / strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

Watertoets

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV is voor dit plan een waterparagraaf opgesteld ("Waterparagraaf de Bloemenheuf Maastricht", rapportnummer 20110353-02, d.d. 24 maart 2011). Deze waterparagraaf spitst zich toe op het gedeelte van het plangebied boven de Boekenderweg, omdat daar bebouwing en verharding wordt toegevoegd. De belangrijkste conclusies uit deze rapportage worden hierna kort aangegeven.

Ten behoeve van de verharding in het plangebied, die in totaal 1.005 m² bedraagt, is een bergingsvolume noodzakelijk van 35 m³ voor een bui op T=25 en van 45 m³ voor een bui op T=100. Daarbij is de milieuhygiënische kwaliteit van het te infiltreren water als 'relatief schoon' benoemd.

Uit de bodemopbouw en geohydrologische gegevens van het plangebied kan worden geconcludeerd dat infiltratie van hemelwater van verhard oppervlakte in dit gebied mogelijk is.



In het ontwerp wordt uitgegaan van volledige afkoppeling. Afkoppeling vindt plaats via het deels hergebruiken van hemelwater (toiletten, besproeiing), deels opvangen en vasthouden van hemelwater op groendaken en het afvoeren van overtollig hemelwater naar 'nieuw' te realiseren oppervlaktewater (Oude Gelei). Door het dimensioneren van de afvoer op extreme situaties (bui T=100) zijn aanvullende maatregelen niet noodzakelijk. Advies is om dit op te nemen in het ontwerp.

Verdere uitwerking van het rioolplan dient in overleg met de gemeente te gebeuren. Hierbij is van belang hoeveel gebruikers er verwacht worden. Aanbevolen wordt om gebruik te maken van niet-uitlogende bouwmaterialen om te voorkomen dat door uitloging van bouwmaterialen het oppervlaktewater of het grondwater wordt belast. Aangezien er sprake is van een afgekoppeld gebied is het van belang om het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op verhardingen tot het minimum te beperken omdat de gebruikte stoffen in het afstromende regenwater terecht komen en een gevaar kunnen vormen voor de water- en bodemkwaliteit. Tevens wordt het wassen van auto's binnen de locatie afgeraden.

Bij het realiseren van de watergang in de tuin (Oude Gelei) zal overleg worden gevoerd met het Waterschap over vergunningen, tracé, dimensionering, inrichting, eigendom, beheer en onderhoud.

De waterparagraaf is ter beoordeling aangeboden aan het Waterschap. De rapportage van de waterparagraaf is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Ecologie

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling van proeflokaal Bloemenheuf inclusief bijbehorende tuinen en landschap, is het noodzakelijk de voorgenomen plannen te toetsen aan de natuurwetgeving, in het bijzonder de Flora- en faunawet. Daarnaast maakt het plangebied onderdeel uit van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en is het gebied in het kader van het POL grotendeels aangewezen als onderdeel van een ecologische verbingszone.

Door ARCADIS Nederland BV is een "Quicksan natuurwetgeving Bloemenheuf", (projectnummer B02043.000152.0100, d.d. 25 maart 2011) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de Das;
- de ingreep heeft geen negatief effect op de Das met inachtneming van enkele mitigerende maatregelen;
- de te slopen bebouwing dient mogelijk als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen;
- er zijn geen broedvogelsoorten met jaarrond beschermde nesten te verwachten binnen het plangebied;
- het plangebied dient als leefgebied voor diverse algemeen voorkomende zoogdiersoorten, foerageergebied voor vleermuizen, algemeen voorkomende amfibieën en algemeen beschermde broedvogels;
- negatieve effecten zijn niet te verwachten voor de soortgroepen reptielen, vissen, vaatplanten en ongewervelden.

Mitigerende maatregelen

In overleg met landschapsarchitect Copijn zijn mitigerende maatregelen voorgesteld om eventueel negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen, aangevuld met maatregelen om het plangebied voor diverse soorten optimaler in te richten door verblijfsmogelijkheden te creëren.



Daarnaast zal de ontwikkeling van de proeftuinen en het uitbreiden/herstellen van de hoogstam fruitboomgaarden ten gunste van diverse beschermde soorten zijn. Om negatieve effecten door de ingreep te voorkomen dient er rekening gehouden te worden met enkele algemene maatregelen. Deze worden hierna kort toegelicht.

Broedvogels

Kap en sloop maar ook het bouwrijp maken en gebruik van zwaar materieel kan in het vogelbroedseizoen (globaal van 15 maart tot 1 augustus) leiden tot verstoring van broedende vogels en daarmee tot een overtreding van de Flora- en faunawet. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren of te starten voor aanvang van het broedseizoen wordt voorkomen dat er broedende vogels verstoord worden.

Das

Ondanks de voorgenomen maatregelen om het gebied toegankelijk te houden dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat het uitvoeren van werkzaamheden aan het weiland tot gevolg kan hebben dat er tijdelijk minder geschikt foerageergebied is binnen de planlocatie. Het omvormen van grasland naar bouwland en overige functies dient buiten de voortplantingsperiode (maart tot en met juli) van de Das plaats te vinden. De nieuwe grondinrichting dient voor de eerstvolgende voortplantingsperiode van de Das gereed en voor de Das toegankelijk te zijn. De aanplant van bomen en beplanten van de tuinen is niet verstorend voor de Das.

Overige zoogdieren

Door de werkzaamheden te starten vanuit de openbare weg en in de richting van beplanting en beschutting te werken kunnen de meeste zoogdieren op tijd weg komen en wordt gewerkt volgens de algemene zorgplicht (artikel 2 Ffw).

Amfibieën

Vanuit de zorgplicht dienen de werkzaamheden aan de vijver buiten de voortplantingsperiode voor amfibieën (maart tot en met augustus) plaats te vinden. Voorafgaande aan de ingreep aan de vijver dient een deskundige daartoe bevoegde ecooloog eventueel aanwezige amfibieën te verplaatsen naar een geschikt water op landgoed Vaeshartelt.

Conclusie en advies

De sloop van het woonhuis aan de Boekenderweg kan een negatief effect hebben op vleermuizen. De door de initiatiefnemer voorgestelde mitigerende maatregelen zijn naar de beoordeling van ARCADIS ruim voldoende voor de vervanging van verblijfsmogelijkheden binnen het plangebied. ARCADIS adviseert om de nieuwe verblijfsmogelijkheden te creëren voorafgaande het slopen van het woonhuis. Hierdoor treed geen (tijdelijk) negatief effect op en is geen Flora- en faunawet procedure noodzakelijk omdat er geen verbodsbepaling overtreden wordt. Desondanks stelt het bevoegd gezag dat er voorafgaande aan de ingreep een vleermuizenonderzoek uitgevoerd noodzakelijk is om de exacte functie van het plangebied voor vleermuizen vast te stellen. Het vleermuisonderzoek dient conform het vastgestelde protocol vleermuisonderzoek GaN 2010 uitgevoerd te worden. Dit komt neer op een 4 tot 5 inspectierondes in de avond- en ochtendschemering in de periode mei tot en met september.

De rapportage van ARCADIS is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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 geluidsbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidsbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een goede 'ruimtelijke ordening'.

Door bureau Cauberg-Huygen is een "Ruimtelijke onderbouwing voor De Bloemenheuf te Maastricht, akoestisch onderzoek en VNG-toets" (rapportnummer 20100353-05, d.d. 30 maart 2011) uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een toetsing aan de Wet geluidhinder en uit een VNG-toets. In het navolgende worden de resultaten besproken.

Wet geluidhinder

In het kader van de regelgeving in de Wet geluidhinder is het voorliggende plangebied gelegen binnen de onderzoekszones van weg- en railverkeer. Industrielawaai is niet aan de orde.

Wegverkeerlawaaï

Voor wegverkeer is alleen de zone van de Boekenderweg van toepassing. Deze weg kent thans een zodanig lage intensiteit, dat hiervan geen verkeersgegevens bekend zijn bij de gemeente Maastricht. Vandaar dat voor de berekening van de geluidhinder vanwege de weg aannames zijn gedaan. Omdat nog niet vaststaat op welke plek de bedrijfswoning zal worden gerealiseerd (in ieder geval op het gedeelte van het plangebied dat ten noorden van de Boekenderweg is gelegen), is de plangrens ter plaatse als referentiekader gekozen. Voor de berekening van de geluidbelasting is gerekend met drie aannames:

- intensiteit van 1.500 mvt/etmaal (intensiteit hoog);
- intensiteit 1.000 mvt/etmaal (intensiteit midden);
- intensiteit 250 mvt/etmaal (intensiteit laag)

Bij geen enkele van de berekende modellen is sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. In de berekende modellen zijn zones (groen en geel) aangegeven, waarbij de groene zone aangeeft dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van geluid; de gele zone geeft aan dat bij realisering van gevoelige functies een hogere waarde dient te worden vastgesteld. Voor het met de intensiteit 'midden' berekende model is de grens tussen groene en gele zone (zie rapportage) gelegen op 12 meter van de perceelsgrens aan de zijde van de Boekenderweg. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de projectie van de bedrijfswoning.

Spoorweglawaaï

Voor het railverkeer is de spoorlijn Maastricht-Sittard van belang (traject 842). Ten gevolge van het spoor bedraagt de berekende geluidbelasting maximaal 54 dB; daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er derhalve geen belemmeringen aangaande deze planontwikkeling.

VNG-toets

Enkele functies die in het plangebied worden gerealiseerd (educatiecentrum, horecagelegenheid, proeflokaal) zijn te beschouwen als inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. In de VNG-publicatie "Bedrijven- en milieuzonering" zijn ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor de relevantie milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) veilige (richt)afstanden per bedrijfscategorie gedefinieerd. Indien de afstand tot een gevoelige functie groter is dan de 'veilige' afstand zoals genoemd in de VNG-publicatie, is er geen sprake van een milieuhygiënische belemmering. De richtafstanden van de beoogde functies zoals vermeld in de VNG-brochure zijn als volgt:



Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Restaurants, café's, ijssalons, etc	10	0	10	10	10
Opleidingen/educatie	10	0	30	10	30
Detailhandel	0	0	10	0	0
Detailhandel brood + zelfbakken	10	10	10	10	10

De dichtstbijgelegen woning van derden is op circa 90 meter gelegen, ten oosten van de locatie waar de genoemde functies worden gerealiseerd. De richtafstanden uit de VNG-publicatie worden hiermee gerespecteerd. Binnen de inrichtingsgrens wordt een bedrijfswoning gerealiseerd; deze is gebonden aan de inrichting. Deze bedrijfswoning is gelegen binnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Echter, vanwege de binding met de inrichting vormt deze geen belemmering voor het plan.

Het rapport van Cauberg-Huygen is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.4 Bodem

Door bureau Econsultancy BV is "Vooronderzoek Bloemenheuf te Maastricht" (rapportnummer, 11020201, d.d. 30 maart 2011) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van voorgenomen gebruikswijziging van agrarisch gebruik (weiland) naar tuin. Tevens zal de bestaande bebouwing ter plaatse van Boekenderweg 2 (thans woning) worden aangepast naar bebouwing met verschillende publieke functies. Het vooronderzoek heeft tot doel te bepalen of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie. Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van bodemonderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen. Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Wel dient bij een mogelijke verwijdering van de schuurtjes rekening te worden gehouden met asbestverdacht plaatmateriaal op de daken. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling van de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

De rapportage van Econsultancy BV is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.5 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 groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

De volgende wet- en regelgeving is van belang bij de verschillende aspecten van externe veiligheid:

- risicovolle bedrijven: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- transport gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen 2010;
- buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb);
- hoogspanningskabels: 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen'.

Uitgevoerde quickscan

Door bureau Cauberg-Huygen is een "Quickscan externe veiligheid De Bloemenheuf te Maastricht" (rapportnummer 20100353-03, d.d. 30 maart 2011) uitgevoerd. Doel van de quickscan is het inventariseren van bronnen, met een relatie tot externe veiligheid, in de omgeving van het bestemmingsplangebied waarmee nagegaan wordt of het aspect externe veiligheid een belemmering kan vormen voor de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de Risicokaart Limburg, opgevraagde informatie bij de gemeente Maastricht en de netkaart hoogspanningskabels (RIVM) is de aanwezigheid geïnventariseerd van transportroutes van gevaarlijke stoffen, de aanwezigheid van risicovolle bedrijven en hoogspanningskabels, en de aanwezigheid en ligging van buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De eindconclusies van deze quickscan zijn als volgt:

- er zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water op minder dan 200 meter afstand tot het plangebied gelegen;
- oostelijk van het plangebied op circa 400 meter zijn hogedruk aardgasleidingen gelegen. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied (1% lethaliteit) van deze leidingen;
- het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting;
- het plangebied is niet gelegen binnen de indicatieve zone van een hoogspanningslijn.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat het bedrijf Metals Chemicals (Praamkade 1) op basis van gegevens van de provincie Limburg niet meer onder het Bevi en Revi valt. Dit bedrijf staat daarom ook niet meer op de risicokaart. Het bedrijf Chemical Warehouse heeft een invloedsgebied van 320 meter. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt hier ver buiten. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het plan. Voor een nadere analyse wordt verwezen naar de rapportage van Cauberg-Huygen, die als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

5.6 Luchtkwaliteit

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

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

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

Besluit gevoelige bestemmingen



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

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

De beoogde ontwikkeling betreft geen gevoelige bestemming en valt derhalve buiten het bereik van dit 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. In verhouding tot ontwikkelingen met een omvang van maximaal 1.500 respectievelijk 3.000 woningen (die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit) is het voorliggende initiatief dermate beperkt van omvang en verkeersaantrekkende werking dat mag worden geconcludeerd dat dit plan niet in betekenende mate bijdraagt. Een luchtkwaliteitonderzoek kan derhalve achterwege blijven.

5.7 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft een trillingsgevoelig object. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het initiatief betreft (voor wat betreft de woning) een lichtgevoelig object. In de directe omgeving is echter sprake van bijzondere vormen van verlichting, buiten de reguliere openbare straatverlichting. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Geurhinder

Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. Het bouwplan voor het proeflokaal met beheerderswoning heeft betrekking op een geurgevoelige bestemming/geurgevoelig object (de woning).

Door bureau Cauberg-Huygen is een "Ruimtelijke onderbouwing voor het aspect geur ten behoeve van De Bloemenheuf aan de Boekenderweg te Maastricht" (rapportnummer 20100353-04, d.d. 30 maart 2011) uitgevoerd. Gebleken is dat er een kippenveehouderij gevestigd is aan Boekenderweg



5. Dit bedrijf heeft op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 200 meter ten aanzien van geur. Deze richtafstand (gemeten vanaf de stallen ten oosten de bedrijfswoning aan de Boekenderweg 5) valt gedeeltelijk over het plangebied. Binnen de richtafstand die over het plangebied is gelegen, zijn geen gevoelige bestemmingen geprojecteerd. Verder is binnen deze richtafstand op kortere afstand (dan het plangebied) een woning gelegen, zodat de rechten die gelden op basis van de milieuwetgeving voor de veehouderij niet in het gedrang komen.

Een ander aandachtspunt is het bedrijf Attero Zuid BV aan de Fregatweg 30-36. Op basis van de VNG-publicatie heeft dit bedrijf een richtafstand van 200 meter ten aanzien van geur. Het plangebied valt buiten deze richtafstand, waarmee dit volgens de VNG-publicatie geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling. Aanvullend is op basis van het milieudossier van het bedrijf nader onderzoek gedaan naar de geurbelasting van dit bedrijf naar de omgeving. Dit nader onderzoek is uitgewerkt onder het kopje *Provinciale inrichtingen*. De richtafstanden van alle overige beschouwde bedrijven vallen buiten het plangebied, waarmee ten aanzien van het aspect geur geen belemmeringen aanwezig zijn voor de planontwikkeling.

Provinciale inrichtingen

Het bedrijf Attero Zuid BV is een composteerinrichting die op het industrieterrein Beatrixhaven is gelegen. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 350-400 meter. Op 15 juli 2010 heeft het bevoegd gezag een revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend voor Attero.

In het "Provinciaal geurhinderbeleid voor de doelgroep bedrijven" uit medio juli 1996 is een geurimmissieconcentratie van 3 g.e./m³ als 98-percentiel opgenomen als grenswaarde voor geurgevoelige objecten. Uit het geuronderzoek blijkt dat de geprognosticeerde geurbelasting van 3 g.e./m³ als 98-percentielwaarde net over de westgrens van het plangebied is gelegen (zie onderstaande afbeelding). Binnen dit gedeelte van het plangebied zijn echter geen geurgevoelige objecten gelegen.



Uit de milieuconsiderans blijkt verder dat de provincie voor het verlenen van de milieuvergunning aan Attero Zuid BV een ruimere normering heeft gehanteerd. Uit de resultaten blijkt namelijk dat binnen de 3 g.e./m³ als 98-percentiel meerdere verspreid liggende woonbebouwingen van particulier (aan de Boekenderweg) aanwezig zijn. In de afweging die de provincie gemaakt heeft ten aanzien van het toetsingskader, is besloten af te wijken van het provinciaal beleid. Aangesloten is bij de geurnormering voor de branche van GFT-composteerbedrijven zoals deze opgenomen is in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). In deze bijzondere regeling (3.3/G4) voor GFT-composteerbedrijven is voor bestaande composteerbedrijven aangegeven dat de geuremissieconcentratie ter plaatse van de dichtstbijzijnde woonbebouwing of andere geurgevoelige objecten niet meer mag bedragen dan 6 g.e./m³ als 98-percentiel. Daarnaast is sprake van een 'tussengebied' van 3 g.e./m³ als 98-percentiel tot 6 g.e./m³ als 98-percentiel, waarbij invulling gegeven moet worden aan de hindersystematiek over het al dan niet aanvaardbaar zijn van het hinderniveau en de (eventueel) te nemen maatregelen. Uit de afweging blijkt dat het bedrijf Attero Zuid BV voldoet aan de huidige stand der techniek en dat aanvullende maatregelen- en voorzieningen niet doeltreffend zijn. De provincie heeft geoordeeld dat de geprognosticeerde geurbelasting ter hoogte van de dichtstbijzijnde (maatgevende) verspreid liggende woningen aanvaardbaar is. Omdat de planontwikkeling verder weg is gelegen dan deze bestaande woningen, kan gesteld worden dat de gewenste ontwikkeling geen beperkingen oplegt aan de vergunde bedrijfsactiviteiten en dat in het kader van goede ruimtelijke ordening het hinderniveau acceptabel is.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geur in relatie tot de omliggende bedrijven zijn geen belemmeringen aanwezig om de gewenste planontwikkelingen te realiseren. Omliggende bedrijven worden niet belemmerd in hun rechten die gelden vanuit de milieuwetgeving die op de bedrijven van toepassing is. Tevens is sprake van een acceptabel geurniveau en derhalve is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur bij de geplande ontwikkeling van het nieuwe complex inclusief beheerderswoning.

5.8 Kabels en leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen gelegen die van een planologisch-juridische regeling dienen te worden voorzien in het bestemmingsplan. Er is hiertoe een Klic-melding uitgevoerd bij het Kadaster.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels 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 SVBP 2008, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan geanticipeerd op de sinds 1 oktober van kracht zijnde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan Bloemenheuf 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 aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 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 planregels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2008, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel 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 ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer bouwvergunning worden verleend.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 15)

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

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op de bouw van antenne- en zendmasten opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: hier is een beschrijving/de betekenis van de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgenomen; binnen deze zone is het



- niet toegestaan geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder op te richten, vanwege de ligging binnen de geluidzone van het bedrijventerrein Beatrixhaven;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;
 - algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen.
 - algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 16 en 17)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstellen, 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 planregels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

De regels bevatten ook een bijlage, de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). In deze bijlage is een tabel van de mogelijke bedrijfsactiviteiten (bron: VNG brochure bedrijven en milieuzonering 2009) in de milieucategorieën 1 en 2 weergegeven. Deze dient ter beoordeling van afwijkingen middels omgevingsvergunning voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid in de woonomgeving.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Agrarisch met waarden-Ambachtelijke be- en verwerking agrarische producten

Deze bestemming vormt samen met enkelbestemming Gemengd de kern van dit bestemmingsplan. Hier zijn de functies opgenomen die in de Bloemenheuf zullen worden uitgeoefend. De voornaamste functie binnen deze bestemming is de aanleg van een landschapstuin waarin ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten zal gaan plaatsvinden. In de bestaande gebouwtjes, die alle zijn voorzien van een eigen bouwvlak, kan opslag van materieel plaatsvinden ten behoeve van de uit te voeren landbewerkingen. Het terrein is tevens geschikt voor extensieve recreatie en zal verbonden zijn met het bestaande deel van het landgoed Vaeshartelt. Ook voor het op termijn te realiseren bijenpaviljoen is een bouwvlak opgenomen, dat is voorzien van een maximum bebouwingspercentage van 20 en een maximale bouw- en goothoogte van 5 meter. Binnen deze bestemming is ter bescherming van de natuurlijke waarden van het gebied, een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Hiervan zijn de beoogde werkzaamheden voor de bestemming uitgesloten.

Artikel 4: Enkelbestemming Gemengd

Deze bestemming is gelegd op het terrein ten noorden van de Boekenderweg. Omdat hier een aantal functies in één gebouw wordt uitgeoefend en deze niet onder één hoofdbestemming te schikken zijn, is gekozen voor de gemengde bestemming. Binnen deze bestemming zijn de functies cultuur en ontspanning (in de vorm van een proeflokaal, ambachtelijk bakhuis en educatie- en



informatieruimten), wonen (binnen de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)'), parkeerterrein, (binnen de aanduiding 'parkeerterrein (p)'), ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca alsmede aan huis verbonden beroep voor de bedrijfswoning mogelijk. Hier worden derhalve alle niet-agrarische functies ondergebracht. Er is voorts een afwijkmogelijkheid opgenomen voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid in de bedrijfswoning (dit is een reguliere afwijkmogelijkheid binnen de woonfunctie in de Maastrichtse bestemmingsplansystematiek). Deze afwijkmogelijkheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in de bijlage van deze regels is opgenomen.

Artikel 5: Enkelbestemming Verkeer

Deze bestemming is gelegd op het gedeelte van de Boekenderweg dat door het plangebied loopt. Hier is de reguliere verkeersbestemming toegepast die overal in de gemeente Maastricht wordt gebruikt.

Artikel 6: Dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurofgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Dit systeem is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. Op de verbeelding is aangegeven welke objecten, structuren en gebieden zijn geselecteerd voor bescherming. De regels zijn verbonden aan een omgevingsvergunningstelsel. De toets van plannen aan cultuurhistorische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bouw-, aanleg-, en sloopvergunning. Naast de reguliere welstandstoets aan de 'redelijke eisen van welstand' vindt in de bestemmingsplantoets de afweging op grond van cultuurhistorie plaats.

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

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

In dit plangebied is alleen sprake van een 'archeologische zone c', die voor heel het grondgebied van Maastricht buiten de tweede stadsomwalling geldt. Dit houdt in dat indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze zone, afhankelijk van de omvang daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en wethouders om deze aanduiding van de kaart te halen.

Artikel 7: Dubbelbestemming Waterstaat-Waterlopen

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone van de waterloop de Gelei die net ten zuiden van het plangebied is gelegen. In deze zone mogen geen bouwwerken worden gebouwd dan wel activiteiten worden ondernomen anders dan ten behoeve van de beheer en onderhoud van de waterloop en met voorafgaande toestemming van de waterbeheerder.



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. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan een exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Met de ontwikkelende partijen die bij dit plan betrokken zijn wordt een aantal anterieure exploitatieovereenkomsten gesloten. De raad zal, met gebruikmaking van de bevoegdheid van artikel 6.12, lid 2 Wro, besluiten voor dit plan derhalve geen exploitatieplan vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd, het bepalen van het tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, lid 1, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro, niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels of uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, lid 2, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.



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 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 op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Bloemenheuf is voorgelegd aan de provincie Limburg, VROM-Inspectie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Waterschap Roer en Overmaas, Regionale Brandweer Zuid-Limburg en Rijkswaterstaat. Wij hebben een reactie ontvangen van Rijkswaterstaat, VROM-inspectie, Regionale Brandweer en provincie Limburg. Hieronder gaan wij inhoudelijk in op de vier overlegreacties.

1. Rijkswaterstaat heeft in haar mail van 6 september 2011, kenmerk 2011.43789, aangegeven dat het plan niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Dienst Limburg ligt en dat er geen reactie zal worden ontvangen.

Reactie: de mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. VROM-Inspectie, ingekomen 3 oktober 2011, kenmerk 2011.48453: het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie: de mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Brandweer Zuid-Limburg, ingekomen 30 september 2011, kenmerk 2011.48293: de Brandweer adviseert de volgende maatregelen toe te passen:

- bij een toxisch scenario de zelfredzaamheidsmaatregelen te communiceren: binnenshuis blijven, het sluiten van ramen en deuren, het uitschakelen van mechanische ventilatiesystemen en het inschakelen van rampenzenders bij een toxisch scenario en 'binnen blijven', 'schuilplaats binnengaan' of 'dekking zoeken' bij een warme BLEVE scenario;
- preventief lekwerende middelen bij de bouw toe te passen;
- een centraal afsluitbare luchtbehandelingsinstallatie aan te leggen.

Reactie: deze maatregelen zijn geen ruimtelijk relevante zaken. Deze maatregelen dienen op bouwplanniveau afgedaan te worden.

4. Provincie Limburg, ingekomen 13 oktober 2011, kenmerk 2011.50316: de Provincie Limburg stelt dat de voorgenomen ontwikkeling goed past in het provinciale beleid ten aanzien van de POG. Het plan bevordert het behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Wat betreft de beschermde soorten kan de provincie Limburg instemmen met de conclusies van het rapport 'Quickscan natuurwetgeving Bloemenheuf Kasteel Vaeshartelt' d.d. 25 maart 2011. De provincie Limburg verwijst met betrekking tot de inrichting van het gebied naar de genoemde aanbevelingen.

De provincie Limburg merkt verder op dat in voorliggend plan niet wordt ingegaan op de relatie tot de planontwikkeling en het Limburgs Kwaliteitsmenu. Verzocht wordt om de beleidsuitgangspunten van het Limburgs Kwaliteitsmenu voor deze planontwikkeling te hanteren en daarmee de relatie aan te geven tussen het toevoegen van nieuwe functie(s) en de geleverde kwaliteitsbijdrage. Daarnaast geeft de Provincie Limburg aanbevelingen voor de bescherming van ecologische waarden.



Reactie: deze beleidsuitgangspunten en relatie tot het toevoegen van nieuwe functie(s) en de geleverde kwaliteitsbijdrage worden in het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt c.q. worden in het kader van de feitelijke planuitwerking voor de herinrichting van het plangebied ingepast.

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 vanaf 19.12.2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht in haar vergadering d.d. 27.03.2012.



Bijlage 1 Reacties vooroverleg

