

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	5
1.5 Documenten bij dit bestemmingsplan	6
2 Beleid	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
3 Beschrijving plangebied	16
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	16
4 Ontwikkelingen	18
4.1 Programmatische uitgangspunten	18
4.2 Verkeer en parkeren	24
5 Milieuplanologische aspecten	25
5.1 Water	25
5.2 Geluid	27
5.3 Bodem	28
5.4 Flora en fauna	30
5.5 Externe veiligheid	32
5.6 Luchtkwaliteit	35
5.7 Archeologie	36
5.8 Geurhinder	36
5.9 Overige milieutechnische randvoorwaarden	37
5.10 Kabels en leidingen	38
6 Het bestemmingsplan	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Opzet van de planregels	39
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	40
7 Financiële uitvoerbaarheid	42
8 Handhavingsparagraaf	43
9 Communicatieparagraaf	44
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	44
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	44
9.3 Vaststelling	44
Bijlage 1 Reacties wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	45
Bijlage 2 Vaststellingsbesluit	46



Separate bijlagen:

- *Arcadis, Rapportage Ecologische quickscan Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht, projectnummer B02043/ZCO/029/000081, 12 maart 2010;*
- *Arcadis, Rapportage veldecologisch vleermuizen onderzoek Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht, B02043/ZCO/057/000081, 12 augustus 2010;*
- *Geonius, Verkennend bodemonderzoek Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, opdracht nr. MA-90526 versie R1, 10 maart 2010;*
- *Geonius Milieu B.V., Nader bodemonderzoek Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, MB-90526, versie R1, 20 september 2010;*
- *Geonius Milieu B.V., Nader bodemonderzoek tweede fase Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, MC-90526, versie R1, 4 juli 2011*
- *Bureau Geluid, rapportage berekening geluidbelasting geluidgevoelige bestemmingen Meerssenhoven 201 / 203 te Maastricht, nr. 20093217, 5 februari 2010;*
- *Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, Quickscan externe veiligheid Meerssenhoven te Maastricht, 20110426-03, 30 juni 2011;*
- *Cauberg-Hughen Raadgevende Ingenieurs BV, Ruimtelijke onderbouwing voor het aspect geur Meerssenhoven te Maastricht, 20110426-04, 30 juni 2011*



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van landgoed/kasteel Meerssenhoven heeft het plan opgevat de ten opzichte van kasteel Meerssenhoven aan de overzijde van de weg gelegen Economiegebouwen om te vormen tot een woning en een opleidingscentrum voor apothekers. Het betreft hier de locatie Meerssenhoven 201 en 203. De twee Economiegebouwen zijn evenals het landgoed Meerssenhoven aangewezen als Rijksmonument. Door jarenlange leegstand zijn de gebouwen echter in verval geraakt.

De Economiegebouwen hebben decennialang een agrarische en daarmee een financiële functie vervuld ten behoeve van het landgoed en hebben als zodanig ook altijd onderdeel gevormd van het landgoed. In de huidige situatie zijn de Economiegebouwen min of meer functioneloos en is de verbondenheid met het landgoed op de achtergrond geraakt. Met de nieuwe invulling van de Economiegebouwen wordt deze historische verbondenheid weer in ere hersteld en ontstaat er weer een historisch, landschappelijk en stedenbouwkundig geheel dat recht doet aan de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en de bijbehorende gronden van landgoed Meerssenhoven.

Een belemmering wordt gevormd door het vigerende bestemmingsplan “Landgoederenzone” dat het gebruik van de Economiegebouwen als woning danwel een opleidingscentrum niet toestaat. Het bestemmingsplan bevat evenmin wijzigings- danwel ontheffingsmogelijkheden waarmee het gewenste gebruik alsnog mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Derhalve dient voor de functiewijziging van de gebouwen het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

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.bpEcoMeerssenhoven-vg01;
- planregels; 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 planregels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.



1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Maastricht in de zogenoemde Landgoederenzone. Landgoed Meerssenhoven vormt het meest noordelijk gelegen landgoed in deze landgoederenzone.

Het plangebied is ruim 2.900 m² groot (65 * 45 meter) en grenst aan de zuidzijde aan de Meerssenhovenweg. Aan de overzijde van deze weg bevindt zich het kasteel/landgoed Meerssenhoven. Ten noorden, oosten en westen grenst het plangebied aan agrarische gronden. Op ruim 200 meter ten westen van het plangebied is de oostelijke begrenzing van industriegebied Beatrixhaven gelegen evenals het Julianakanaal.

Op onderstaand topografisch kaartje is de ligging van het plangebied in rood in zijn directe omgeving weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gesitueerd binnen het bestemmingsplan "Landgoederenzone" dat op 27 juni 2000 door de gemeenteraad van Maastricht is vastgesteld. De gronden waarop de Economiegebouwen zijn geprojecteerd hebben de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch bouwblok' zijn primair bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met bijbehorende voorzieningen. Het realiseren van een woning, niet zijnde een bedrijfswoning behorende bij een agrarisch bedrijf, en het realiseren van een opleidingscentrum is niet passend binnen deze bestemming. Het bestemmingsplan voorziet ook niet in een binnenplanse ontheffings- danwel wijzigingsbevoegdheid die de realisering van de woning en het opleidingscentrum mogelijk zou kunnen maken. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dan wel het nemen van een projectbesluit zijn de enige twee wettelijke mogelijkheden om te komen tot de realisering van het bouwplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht heeft gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan in de vorm van een partiële herziening van het vigerende plan. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

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 realisatie van de woning en het opleidingscentrum 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 uitbreiding van het gezondheidscentrum 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 planregels 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.

1.5 Documenten bij dit bestemmingsplan

Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met IDN-nummer NL.IMRO.0935.bpEcoMeerssenhoven-vg01, tevens de bijbehorende regels en deze toelichting. Daarnaast maken de volgende onderzoeken deel uit van dit bestemmingsplan:

- *Arcadis, Rapportage Ecologische quickscan Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht, projectnummer B02043/ZCO/029/000081, 12 maart 2010;*
- *Arcadis, Rapportage veldecologisch vleermuizen onderzoek Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht, B02043/ZCO/057/000081, 12 augustus 2010;*
- *Geonius, Verkennend bodemonderzoek Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, opdrachtnr. MA-90526 versie R1, 10 maart 2010;*
- *Geonius Milieu B.V., Nader bodemonderzoek Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, MB-90526, versie R1, 20 september 2010;*
- *Geonius Milieu B.V., Nader bodemonderzoek tweede fase Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, MC-90526, versie R1, 4 juli 2011*
- *Bureau Geluid, rapportage berekening geluidbelasting geluidgevoelige bestemmingen Meerssenhoven 201 / 203 te Maastricht, nr. 20093217, 5 februari 2010;*
- *Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV, Quickscan externe veiligheid Meerssenhoven te Maastricht, 20110426-03, 30 juni 2011;*
- *Cauberg-Hughen Raadgevende Ingenieurs BV, Ruimtelijke onderbouwing voor het aspect geur Meerssenhoven te Maastricht, 20110426-04, 30 juni 2011*

Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.



2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

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: het versterken van de economie, bevordering van de 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 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 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.

De landgoederenzone is een waardevol gebied en wel om de volgende redenen:

- het vormt een groene bufferzone tussen Maastricht en Meerssen en daarmee ook een belangrijk uitloopgebied voor woongebieden als Nazareth en Limmel;
- het vormt een ecologische koppeling tussen het Geuldal en de Grensmaas;
- het is een gebied met belangrijke cultuurhistorische waarden;
- het vormt een landschappelijke/ecologische eenheid met de Geusselt en de Groene Wig.

De landgoederenzone is lange tijd een miskend gebied geweest waarbij de unieke waarden van het gebied door verstedelijking en versnippering zijn aangetast. Deze achteruitgang is tot stilstand gebracht mede doordat veel landgoederen nieuwe bewoners en functies hebben gekregen en dat men anders is gaan denken over het prijsgeven van dit gebied ten faveure van industriële uitbreiding. Onderhavig plan voorziet in een verdere versterking van één van de landgoederen binnen de landgoederenzone en draagt daarmee bij aan het versterken van de landgoederenzone in zijn totaliteit. Op groter perspectief gezien wordt daarmee het stedelijk netwerk versterkt. Onderhavig plan past dan ook binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte.



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.

Op 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het plangebied aangeduid als 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen' en valt daarmee onder het perspectief P2 (zie onderstaand kaartje). Het plangebied is tevens gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'.



Uit de bij het POL behorende kaart 'Groene Waarden' blijkt tevens dat het plangebied deels aangewezen is als 'ecologische verbingszone'. Uit de kaart 'Blauwe Waarden' blijkt tevens dat het plangebied aangewezen is als '(Beek)dal en laagte buiten het Maasdal'.

De Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden alsmede het vasthouden en bergen van water in de beekdalen zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG waarbij gestreefd wordt naar een bebouwingsarm karakter.

De aanduiding van ecologische verbingszones (EVZ) dienen met name de realisatie van verbingszones die de verspreiding, migratie en uitwisseling van soorten tussen natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de POG mogelijk maken. Binnen de ecologische verbingszones in de POG blijft de landbouw evenwel een zeer belangrijke rol spelen.



Voor de Beekdalen geldt dat zij een belangrijke functie hebben voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water, naast een ecologische en landschappelijke functie. Deze gebieden dienen derhalve zo veel als mogelijk vrijgehouden te worden van bebouwing. De aangeduide 'beekdalen en laagtes buiten het Maasdal' waartoe het plangebied behoort wordt specifiek gereserveerd voor het opvangen van water uit het regionale watersysteem. Deze doelstelling kan worden gecombineerd met maatregelen op het gebied van verdrogingsbestrijding, natuur- en landschapsontwikkeling en extensivering van de landbouw.

Onderhavig plan voorziet in een functieverandering van bestaande gebouwen waarbij de agrarische bestemming wordt vervangen door een woonbestemming en een maatschappelijke bestemming ten behoeve van het opleidingscentrum. Door de functieverandering wordt het landgoed Meerssenhoven in ruimtelijke, functionele en economische zin versterkt. Het landgoed kan zodoende zijn rol als drager van de natuur- en landschapswaarden in het gebied beter vervullen en draagt zo bij aan het versterken van de POG. De functieverandering beperkt zich uitsluitend tot de bestaande bebouwing. Er vindt geen verdere versterking plaats zodat het bebouwingsarme karakter gehandhaafd blijft. Onderhavig plan past dan ook binnen de uitgangspunten van het POL 2006 (actualisatie 2010).

POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel regelt de 'extra' condities en voorwaarden waaronder bepaalde ontwikkelingen in het landelijk gebied buiten de plattelandskernen dan wel in het stedelijk gebied 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.

Het plangebied is gelegen binnen de Grens stedelijke dynamiek en is gelegen in het perspectief P2 (POG). Dit betekent dat al naar gelang de ontwikkeling sprake kan zijn van toepassing van het kwaliteitsmenu.

In onderhavig geval wordt de bestemming van een perceel gewijzigd in een woonbestemming en in een maatschappelijke bestemming en zou het kwaliteitsmenu normaliter aan de orde zijn. Omdat evenwel sprake is van het invullen van een Voormalig Agrarisch Bedrijf (VAB) is het kwaliteitsmenu niet van toepassing. Hiertoe dient de woning(bouw) / functiewijziging wel te voldoen aan de Provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling. Deze handreiking stelt dat bij vrijkomende agrarische bebouwing de voorkeur uitgaat naar hervestiging van een agrarische functie. Toch kan ook de invulling met een andere functie een goed alternatief vormen wanneer deze nieuwe functie de bestaande waarden niet aantast, geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies en de bouwmassa niet toeneemt. Tevens moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering en mag woningbouw enkel plaatsvinden binnen de hoofdbebouwing. Onderhavig plan voldoet aan deze voorwaarden uit de Provinciale Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat de omvorming van de Economiegebouwen in een woongebouw en in een opleidingscentrum buiten de reikwijdte van het Limburgs Kwaliteitsmenu valt.

Resumé

Het onderhavige bouwvoornemen past binnen de kaders zoals die zijn gesteld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (actualisatie januari 2010).



2.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010

Woonbeleid wordt reeds een aantal jaren primair in regionaal verband opgesteld. De gemeenten Maastricht, Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Eijsden, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen één regionaal woongebied. Voor de hele regio is daarom een regionale woonvisie opgesteld, de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 (vastgesteld door de gemeenteraden in de periode juni-september 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 november 2002). Deze visie handelt over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering in Maastricht en het Mergelland. Inmiddels is deze Regionale Woonvisie geactualiseerd in 2006 voor de periode 2005-2009. In de Regionale Woonvisie wordt met bandbreedtes gewerkt als het gaat om aantallen te bouwen woningen in plaats van de vroeger gebruikelijke vastgestelde provinciale richtcijfers.

De belangrijkste doelen van de Regionale Woonvisie zijn:

- evenwicht tot stand brengen in de regionale woningvoorraad door het verminderen van de eenzijdige nadruk op goedkopen huurwoningen in Maastricht en het vergroten van het woningaanbod voor jongeren en starters;
- het huisvesten van de groeiende groep ouderen in de samenleving door het creëren van een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod, waar nodig in combinatie met zorg en welzijn.

Daarnaast is herstructurering één van de speerpunten in de Regionale Woonvisie. Door middel van herstructurering kan actief invulling worden gegeven aan duurzaam ruimtegebruik.

Ten aanzien van nieuwbouw zijn concrete afspraken gemaakt tussen de gemeenten in de Regionale Woonvisie:

- de gemeenten werken op regionaal niveau naar een compleet palet van woonmilieus en maken daarbij gebruik van hun eigen sterke kanten en ontwikkelingskansen. De nieuwbouw in Maastricht is gericht op typisch stedelijk milieus en groenstedelijke milieus;
- er zal per gemeente gestreefd worden naar een aandeel betaalbare nieuwbouw van 50% gerekend over het hele programma;
- de verdeling van het programma naar woningtype (grondgebonden/gestapeld) en marktsegment (huur/koop) is indicatief. De gemeente dienen hier zelf op lokaal niveau invulling aan te geven;
- de totale opgave voor de regio is om minimaal 3.300 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. De gemeenten dienen deze opgave te vertalen in harde plannen.

Relatie tot het voorliggende bestemmingsplan

Onderhavig bouwplan leidt tot de toevoeging van één (reguliere) woning op de Maastrichtse woningmarkt. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch bouwblok'. Binnen het agrarisch bouwblok is ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering één bedrijfswoning toegestaan. Er is ook lange tijd sprake geweest van het bestaan van een dergelijke bedrijfswoning in het pand Meerssenhoven 203.

De omvorming van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een reguliere woning moet gezien worden als het toevoegen van een woning op de woningmarkt. In de bij de Regionale Woonvisie behorende gemeentelijke planninglijsten is niet expliciet rekening gehouden met de toevoeging van deze woning. Desalniettemin is de gemeentelijke planninglijst dusdanig flexibel dat de toevoeging van deze woning hierbinnen past. Redenen hiervoor zijn:

- dit bouwplan betreft het toevoegen van een alles behalve reguliere woning;
- het betreft de omvorming van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning;
- het plan leidt tot een dusdanige kwaliteitsimpuls voor het noordelijk deel van de landgoederenzone dat het toevoegen/omvormen van deze bijzondere woning als passend mag worden beschouwd binnen de regionale woonvisie.



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 met name de fysiek gerelateerde speerpunten van belang. Niet alleen de sfeer en cultuur bepalen de aantrekkingskracht van Maastricht maar met name ook de fysieke eigenschappen van de stad. Het is de ruimtelijke kwaliteit van de openbare plaatsen, de parken en pleinen en het groen dat er voor zorgt dat Maastricht aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te bezoeken.

Speerpunt 8 richt zich op behoud en versterking van de stedelijke fysieke kwaliteit. Wanneer het gaat om ruimtelijke kwaliteit wordt deze meestal uitgedrukt in de termen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake wanneer de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor de functies wonen, werken, ontspannen en verplaatsen en deze functies elkaar niet hinderen maar eerder versterken en toegankelijk zijn voor de bevolking. Bij belevingswaarde speelt het cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken, toegankelijkheid en schoonheid een belangrijke rol waarbij tevens gedacht moet worden aan aspecten als ruimtelijke variatie in vorm, kleur, afmetingen, drukte, stilte enz.. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd.

De fysieke kwaliteit van een stad is van groot belang om inwoners, bezoekers en bedrijven voor de stad te interesseren en te binden. In zijn stedelijk / fysieke opbouw kan Maastricht worden gekarakteriseerd als een compacte stad die zich qua ontwikkelingsrichting heeft gevoegd naar het landschap. Als concept hanteert men hierbij 'compacte stad in een weids landschap'. De projecten die zich binnen dit concept mogen ontwikkelen moeten leiden tot zoveel mogelijk aanvullende en elkaar versterkende (woon)milieus.

Speerpunt 9 richt zich op verbetering van de milieukwaliteit van de stad. In de stadsvisie 2030 wordt geconstateerd dat een belangrijke voorwaarde voor goed lever tot op zekere hoogte in Maastricht aanwezig is, namelijk een evenwicht tussen dynamiek en rust. Bij rust gaat het om een veelheid van aspecten maar toch met name om ruimtes waar mensen daadwerkelijk tot rust kunnen komen. De landgoederenzone is een dergelijke plek waar de mensen uit de naburige dynamische wijken tot rust kunnen komen.

Het versterken van landgoed Meerssenhoven draagt bij aan de versterking van het milieu van de landgoederenzone en past als zodanig uitstekend binnen de speerpunten 8 en 9 van de 'Stadsvisie 2030'.

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 immigratie-overschot waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking daalt.
1. 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 de omvorming van de Economiegebouwen in een woonhuis en een opleidingscentrum maar het plan past wel uitstekend binnen enkele geformuleerde speerpunten. Het voorliggende plan past derhalve binnen de (geactualiseerde) Stadsvisie 2030, omdat het plan bijdraagt aan het neerzetten van Maastricht als stedelijke woonstad.

Structuur- en Mobiliteitsbeeld

Het Structuur- en Mobiliteitsbeeld is een uitwerking van de Stadsvisie 2030. Deze beleidsnota geeft niet tot in detail aan wat het ruimtelijk beeld en mobiliteitsbeeld van de stad is, maar formuleert hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Op het gebied van mobiliteitsbeeld alsook het structuurbeeld bevat de beleidsnota geen concrete uitgangspunten voor het plangebied. Het plangebied bevindt zich op één van de verbindingzones tussen de grotere groengebieden. Geconcludeerd kan worden dat de voorliggende planontwikkeling past binnen het Structuur- en Mobiliteitsbeeld.

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. De missie welke zich men hierbij heeft gesteld heeft tot doel de rust in de brede zin van het woord in de stad te koesteren. Hierbij wordt gezocht naar een evenwicht tussen dynamiek en rust maar de missie behelst eveneens het creëren van veiligheid en het beperken van risico's zoals bijvoorbeeld bodemverontreiniging of ongevallen en het behouden of juist creëren van ruimtes waar mensen tot rust kunnen komen.

Met dit NMP wil Maastricht deze missie 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.

Het plangebied is getypeerd als 'Groene verbindingszone'. Binnen dit gebiedstype zijn drie hoofdfuncties te onderscheiden:

- ecologische verbindingszone tussen landschappelijk waardevolle gedeelten van het buitengebied;
- uitloopegebied van de stad voor recreatie en sport;
- uitloopegebied van de stad voor overige extensieve functies.

De gebruiksintensiteit is een mix van zeer extensief (ecologie) tot minder extensief (uitloopegebied) en is zodanig gekozen dat de functies naast elkaar kunnen bestaan.

In het gebiedstype Groene verbindingszone zijn rust en ecologie de belangrijkste kwaliteiten. Uitzonderingen hierop betreffen de aspecten geluid en geur. De verbindingszones liggen veelal langs ontsluitingswegen en worden over het algemeen intensiever gebruikt voor onder andere recreatie dan het landschappelijk waardevol buitengebied. Daarom geldt als maatstaf dat voor de groengebieden direct langs die wegen de geluid- en geurkwaliteit voldoende moet zijn. Buiten kan geluidhinder optreden en het aantal geurgehinderden mag tussen 8 en 12% liggen. De kwaliteit van de bereikbaarheid met openbaar vervoer ligt op hetzelfde niveau als het landschappelijk waardevol buitengebied hoewel het gebruik intensiever is.

Bovenstaande aspecten alsmede overige milieugerelateerde 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.

In het Milieustruutbeeld Maastricht 2030 wordt de gewenste ontwikkeling van de stad vanuit het perspectief van natuur en milieu op lange termijn weergegeven. Aan de hand van het eerder beschreven concept van de compacte stad is gekeken naar welke gebiedstypologieën het beste een plek kunnen krijgen. Uitgaande van de huidige gebiedsindeling komt een aantal locaties naar voren waarvan de huidige gebiedsindeling niet optimaal is. Een van die locaties (duurzame ontwikkelingslocaties genaamd) is de Landgoederenzone. Het NMP concludeert ten aanzien van de Landgoederenzone: *De Landgoederenzone is een van de groene gebieden die Maastricht omringt. Naast landbouw komen in dit gebied verspreid historische landgoederen voor. Grote delen zijn opgenomen in de Provinciale Ecologische Structuur. Van oorsprong is het een kwelgebied. Echter door bebouwingen zijn de bronnen verdroogd. Het gebied wordt doorsneden door infrastructuur: A2, A79 en spoorlijnen. De verknoping van de A2/A79 en de aanleg van een nieuwe verbinding naar de Beatrixhaven leiden tot verdere versnippering. De Landgoederenzone is kortom een gebied waar het hoogdynamische en laagdynamische netwerk van Maastricht elkaar kruisen en conflicteren.*

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. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad. Voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. 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. In het binnenstedelijk gebied wordt ook ingezet op het gescheiden inzamelen van schoon en vuil water, maar anders dan in West en Oost ligt de nadruk hier op tijdelijke berging alvorens het water wordt geloosd op de Maas. Ook in dit gebied geldt de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'. In de praktijk zal infiltreren echter minder vaak mogelijk zijn, gezien de dichte bebouwing. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die wordt beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten.

Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld, niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vaststellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk kunnen leveren en zodoende aansluiten bij het Maastrichtse Natuur en Milieuplan.

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, mee-adviseren en mee-discussiëren over de uitvoering van het luchtkwaliteitplan.



3 Beschrijving plangebied

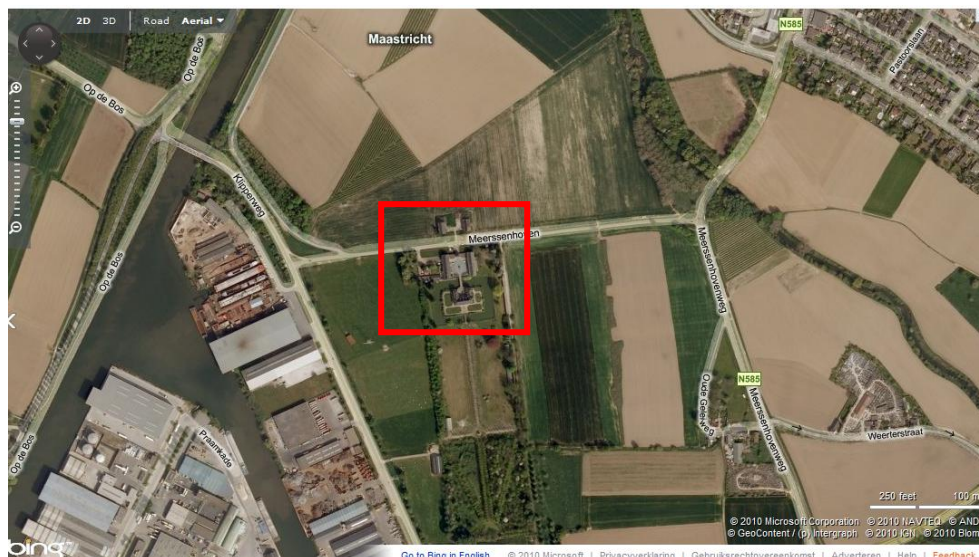
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Maastricht in de zogenoemde Landgoederenzone. De Landgoederenzone vormt een essentiële schakel in een groter netwerk van waardevolle gebieden ondanks dat het gebied doorsneden wordt door meerdere (bovenstedelijke) infrastructurele voorzieningen (Julianakanaal, spoorbaan, snelwegen). Om toekomstwaarde te behouden dient zich in het gebied een duurzame ruimtelijke structuur te ontwikkelen. Deze structuur wordt gevormd door een ecologisch netwerk, het watersysteem, de verbindingen tussen de verschillende in het gebied voorkomende functies en de landgoedcomplexen. De Landgoederenzone wordt grofweg begrensd door het Julianakanaal in het noorden, de gemeentegrens aan de oostzijde, de rijksweg A79, de Kasteel Neubourgweg, de spoorlijn (tot aan grens bedrijventerrein Beatrixhaven), de Fregatlaan en de Klipperweg.

Het meest belangrijke kenmerk van de Landgoederenzone zijn uiteraard de landgoederen zelf maar daarnaast kan het gebied ook worden gekenschetst als:

- de groene bufferzone tussen Maastricht en Meerssen;
- de ecologische koppeling tussen het Geuldal en de Grensmaas;
- een gebied met belangrijke cultuurhistorische waarden;
- een landschappelijk/ecologische eenheid met de Geusselt en de Groene Wig;
- uitloopgebied met recreatieve betekenis voor de woongebieden Nazareth en Limmel.

Landgoed Meerssenhoven vormt het meest noordelijk gelegen landgoed in deze landgoederenzone die een grotendeels kleinschalig karakter kent. Dit geldt niet voor het gebied rondom landgoed Meerssenhoven. Meerssenhoven ligt vrij in het open tussengebied tussen Gelei- en Geulzone en wordt ook wel aangeduid als de 'parel in het open tussengebied'. Het gebied rondom Meerssenhoven kent een maat en rust die zeer wezenlijk is voor het ervaren van het buiten zijn. De landgoederenzone heeft hier nog 'body' zoals je dat zou wensen voor het gehele gebied. Deze situatie dient gehandhaafd te blijven wil het gebied de betekenis als tussenzone blijven behouden.



Het daadwerkelijke plangebied vormt een onderdeel van Landgoed Meerssenhoven en beperkt zich tot het gebied direct grenzend aan en rondom de Economiegebouwen behorende bij dit



landgoed. Het landgoed/kasteel Meerssenhoven en de Economiegebouwen worden fysiek van elkaar gescheiden door de weg Meerssenhoven.

Het plangebied is ruim 2.900 m² groot en grenst aan de zuidzijde aan de weg Meerssenhoven. Aan de overzijde van deze weg bevindt zich het kasteel/landgoed Meerssenhoven. Ten noorden, oosten en westen grenst het plangebied aan agrarische gronden. Op ruim 200 meter ten westen van het plangebied is de oostelijke begrenzing van industriegebied Beatrixhaven gelegen evenals het Julianakanaal.

De onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied en zijn omgeving.



Infrastructuur

De weg Meerssenhoven vervult een lokale functie en verbindt de Klipperweg met Itteren en Bunde. De weg is voorzien van fietssuggestiestroken en gedeeltelijk van laanbeplanting en vormt een landelijke weg door het grootschalige noordelijke deel van het plangebied.

Landgoed Meerssenhoven wordt ontsloten door openbaar vervoer door de aanwezigheid van een halte van busmaatschappij Veolia.

Het Watersysteem

In de Landgoederenzone zijn de Geul, de Kanjel en het Gelei de belangrijkste waterlopen. Daarnaast bevindt zich nog een aantal waterpartijen op de landgoederen.

De Geul vormt in het noordoosten van het plangebied de grens maar is van grote invloed op de hele Landgoederenzone. De Geul is de belangrijkste voedingsbron van de Kanjel en daarmee ook voor het Gelei. Het water in de Kanjel loopt via een aantal vijvers op de landgoederen Groot Vaeshartelt en Kruisdonk via een noordelijke watergang naar Landgoed Meerssenhoven alvorens uit te monden in het Gelei.

In de wateraanvoer via het Gelei en de Kanjel zijn in het verleden vaker obstructies opgetreden. Omdat onder andere de vijverpartijen van de landgoederen evenwel afhankelijk zijn van de wateraanvoer via het Gelei en de Kanjel heeft het waterschap besloten tot het opstellen van een integrale inrichtingsvisie voor de Kanjel en het Gelei met als uiteindelijke doel het veiligstellen alsmede de ontwikkeling van bestaande en potentiële natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden welke direct afhankelijk zijn van het watersysteem van het Gelei en de Kanjel.



4 Ontwikkelingen

4.1 Programmatistische uitgangspunten

Geschiedenis

Het oorspronkelijke middeleeuwse kasteel werd voor het eerst in 1345 genoemd en was toen bekend onder de naam 'Mertzena'. Het heeft woonplaats geboden aan tal van kleurrijke figuren uit de geschiedenis van Maastricht en omstreken.

Een van die kleurrijke figuren was Willem van Arenberg, een beruchte ridder met als bijnaam 'het zwijn van Ardenne'. Willem van Arenberg wordt in het algemeen aangeduid met de benaming 'Willem van der Marck' (ca. 1446 – Maastricht 18 juni 1485) en was één van de belangrijkste edelen van het prinsbisdom Luik. Willem van Arenberg verdiende zijn kost door schippers en kooplieden die de Maas bevoeren te beroven. Nadat de Maastrichtse bevolking schoon genoeg had van deze stroperijen trokken zij, samen met de Luikse troepen van bisschop Johan van Horne, op naar de Mertzena. Willem van Arenberg werd gevangen genomen en datzelfde jaar in Maastricht terecht gesteld. Het huis werd vrijwel geheel verwoest. Alleen de kelders en de eerste opbouw bleven als restanten over.

Eind 16^e eeuw werd de Mertzena echter weer herbouwd door de familie Van 't Zievel. Tot 1742 heeft deze familie het kasteel in bezit gehad. Tijdens de 80-jarige oorlog werd Meerssenhoven meermaals geclaimd door de Spaanse landvoogd Alva om vervolgens te gebruiken als hoofdkwartier.

In 1635 brandde Meerssenhoven vrijwel geheel uit maar werd het kasteel weer herbouwd.

Toen de familie Van 't Zievel het kasteel in 1743 had verlaten werd het kasteel grotendeels gesloopt en werd op diezelfde plek het huidige kasteel gebouwd door Arnold van Gilman.

In 1794 werd het kasteel door Jean-Baptiste Bernadotte in gebruik genomen als hoofdkwartier tijdens de belegering van Maastricht door de Fransen in dat jaar. Rond 1800 zijn een aantal verbouwingen en uitbreidingen uitgevoerd naar een ontwerp van de Maastrichtse stadsbouwmeester Mathias Soiron.

In 1902 werd het kasteel, nadat het 25 jaar onbewoond was geweest, aangekocht door de Maastrichtse industrieel Regout. De familie Regout behield het kasteel tot 1955. Later werd het kasteel nog gebruikt als klooster en als een internaat en tehuis voor werkende jongens. Midden jaren 80 van de vorige eeuw werd het kasteel gebruikt als onderkomen voor Vietnamese bootvluchtelingen waarna het kasteel weer in particuliere handen is terecht gekomen.

Het bouwplan

De vorm van het kasteel is ontstaan na een ingrijpende verbouwing in 1743, waarbij de westvleugel werd verlengd en de oostvleugel werd bijgebouwd, zodat beide vleugels even lang waren en zo het gebouw een symmetrisch aanzien gaven. Omstreeks datzelfde tijdstip is het park aangelegd en werden ook de beide Economiegebouwen gebouwd. De Economiegebouwen hebben lange tijd een agrarische productiefunctie ten behoeve van het landgoed vervuld. In één Economiegebouw werd gewoond en het andere gebouw diende als opslaggebouw.

Deze agrarische productiefunctie wordt reeds enkele decennia niet meer uitgeoefend en de Economiegebouwen vervullen hun oorspronkelijke functie dan ook niet langer. Het onttrekken van de gebouwen aan de agrarische productiefunctie heeft ook zijn weerslag gehad op de staat van onderhoud van de gebouwen. De gebouwen staan reeds enkele jaren leeg en zijn in verval geraakt.

De huidige eigenaar heeft het plan opgevat de Economiegebouwen weer te betrekken bij het landgoed Meerssenhoven en de gebouwen daarbij te restaureren. De voormalige agrarische Economiegebouwen krijgen hierbij een passende nieuwe (economische) functie waarbij tegelijkertijd het monumentale karakter wordt versterkt. In cultureel-historisch opzicht wordt



landgoed Meerssenhoven daarbij weer herenigd met de Economiegebouwen die daar sinds midden 18^e eeuw onderdeel van hebben uitgemaakt.

Het bouwplan omvat de omvorming van de Economiegebouwen in één woning alsmede in een opleidingscentrum voor apothekers.

Rijksmonument

De economiegebouwen zijn sinds 1966 aangewezen als beschermd (individueel) Rijksmonument (Rijksmonument nr.: 28082) en sinds 2002 tevens beschermd op het complexnummer 519529 als onderdeel van de 'Historische Buitenplaats Meerssenhove'. De beschrijving van dit monument luidt als volgt: *'Aan de overzijde van de weg Meerssenhoven staan in het verlengde van de bouwhuizen twee 18^e eeuwse bakstenen gebouwen (boerderij en schuur), die aan de wegzijde middels een gemetselde muur met een mergelstenen afdekking en waarin een centrale doorgang tussen pijlers, met elkaar verbonden zijn. Beide gebouwen zijn gelijkvormig in bouwmassa, nokhoogte en vormgeving. Aan de westzijde staat een op rechthoekige grondslag opgetrokken bakstenen boerderij bestaande uit twee bouwlagen en een kapverdieping onder een met (vernieuwde) pannen gedekt, licht geknikt wolfdak. In de kopse gevel ter hoogte van de kapverdieping twee getoogde vensters en een dicht gemetseld oeil-de-boeuf in de top. Regelmatige indeling van de voorgevel met vier versterassen voorzien van T-vensters en een toegangsdeur. Tegen de achtergevel een aangebouwde stalling onder lessenaardak. Aan de oostzijde staat een op rechthoekige grondslag opgetrokken bakstenen schuur met hoog opgetrokken metselwerk overkapt door een met gesmoorde en rode Oud-Hollandse pannen gedekt, geknikt wolfdak. In de top van de kopse gevel drie oeil-de-boeufs. De voorgevel heeft centraal een dubbele inrijdeur onder een latei, oorspronkelijk rondboog en aan weerszijden daarvan een staldeur. Tegen de achtergevel een aangebouwde stalling onder lessenaardak.'*

De waardering als onderdeel van de historische buitenplaats luidt als volgt: *'De Historische Buitenplaats Meerssenhove is van algemeen cultuur-, architectuur- en tuinhistorisch belang; vanwege de ouderdom; vanwege het in classicistische stijl opgetrokken hoofdgebouw dat samen met de overige opstallen een gaaf 18^{de} eeuwse buitenplaats-architectuur vormt; vanwege de historische tuin- en parkaanleg in geometrische stijl; vanwege de visuele samenhang tussen de complexonderdelen.'*

Geconcludeerd wordt dat de boerderij met schuur van algemeen belang is vanwege de ouderdom, als onderdeel van de 18^e eeuwse classicistische opzet van de buitenplaats, als karakteristiek en functioneel onderdeel van de buitenplaats en vanwege de ensemblewaarde.

De woning

De woning zal worden gerealiseerd in het westelijk Economiegebouw (Meerssenhoven 203). Hierbij blijft de bestaande bouwmassa grotendeels onveranderd. De grootste aanpassingen aan het gebouw vinden inpandig plaats waarbij de indeling van het gebouw op onderdelen wordt aangepast en trappartijen anders worden gepositioneerd. Daarnaast worden de bestaande vloeren grotendeels vervangen danwel aangepast aan de eisen van deze tijd.

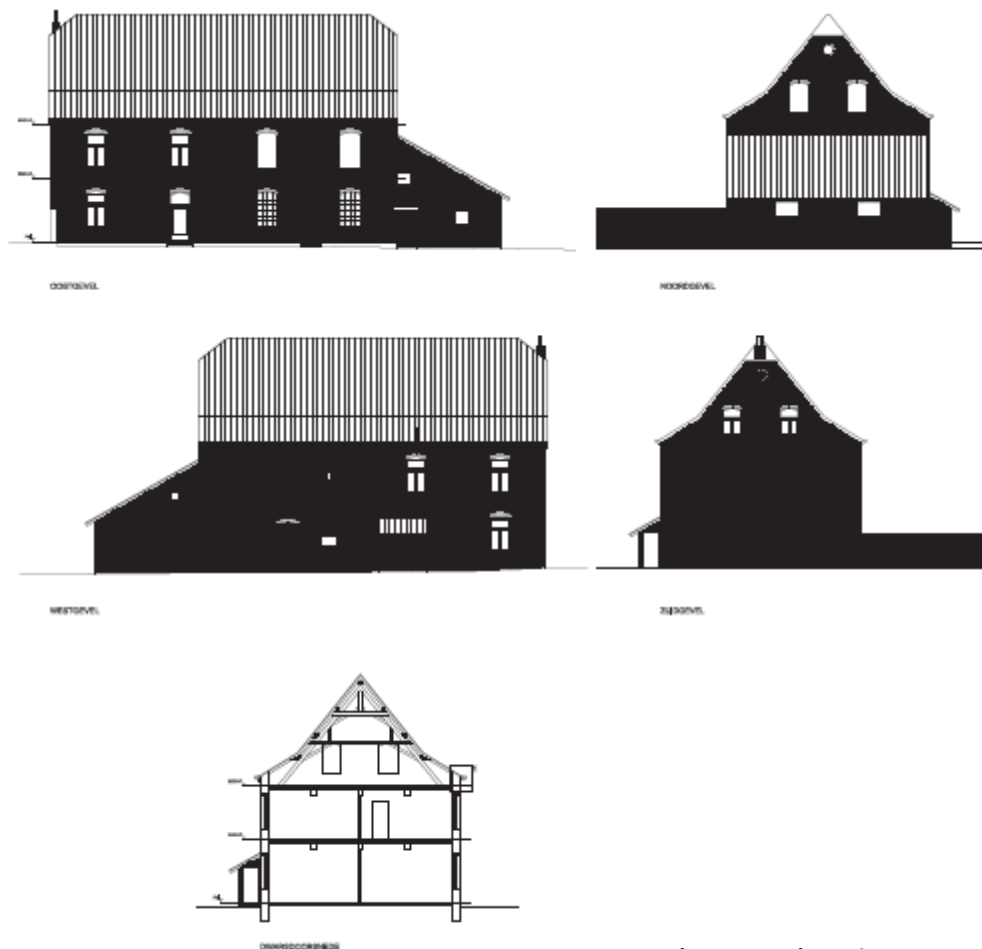
Voor wat betreft het uiterlijk van het gebouw worden het bestaande metselwerk alsmede de plinten en treden hersteld en schoongemaakt. Voor de dakpannen wordt gebruik gemaakt van oud Hollandse blauwe pannen en de kozijnen worden wit geverfd.

De aan de oostgevel aangebouwde poort wordt verwijderd en de muur ter plaatse zal worden gedicht. Dit geldt ook voor de aan de westgevel gerealiseerde aanbouw welke eveneens zal worden verwijderd en waar ter plekke een entree wordt gerealiseerd.

Aan de noordgevel zullen op de begane grond twee grote raampartijen de bestaande kleine raampartijen vervangen. In de zuidwestelijke hoek van het gebouw zal een kelder van relatief beperkte omvang worden toegevoegd.



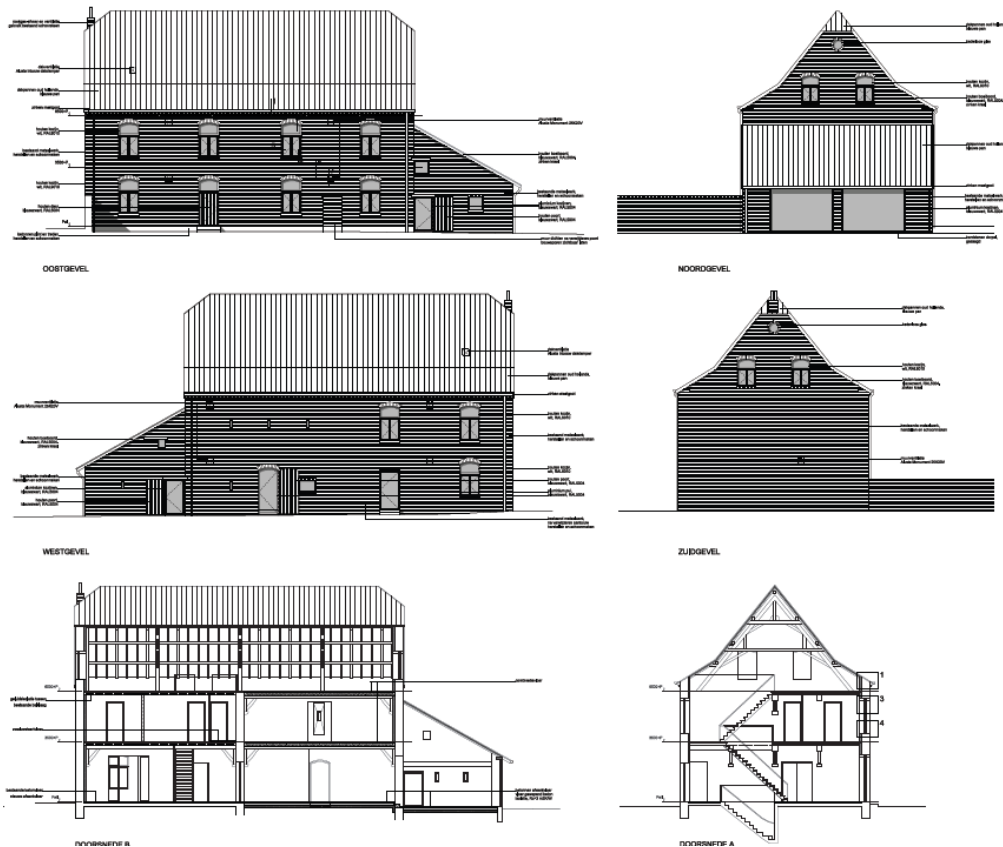
Er zal worden voorzien in een infiltratievoorziening voor het hemelwater met een noodoverstort naar het gemeenteriool. De vuilwaterafvoer zal rechtstreeks op het gemeenteriool worden aangesloten.



Bestaande toestand woning

Na realisatie van het plan bedraagt de gebruiksoppervlakte voor de woonfunctie 438 m² en de gebruiksoppervlakte voor overige functies (niet nader benoemde zolderruimte) 162 m².





Nieuwe toestand woning

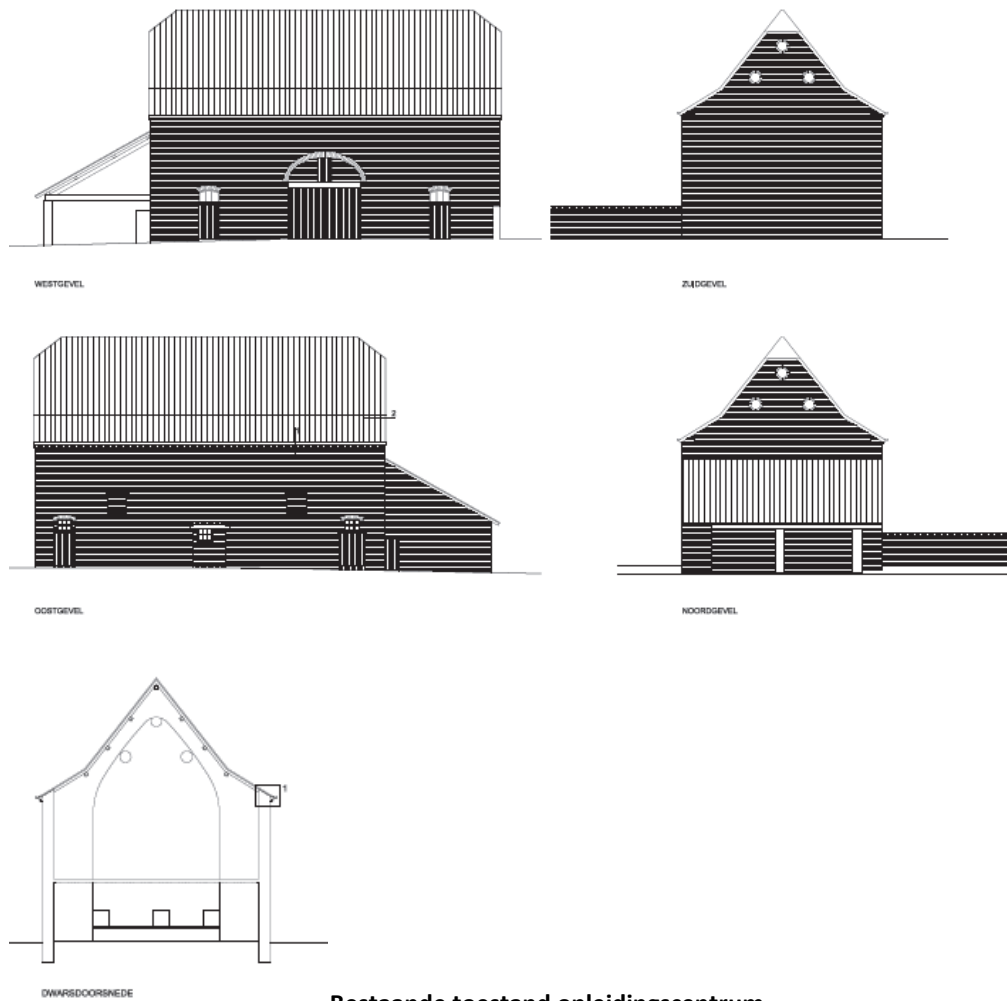
Het opleidingscentrum

Het opleidingscentrum zal worden gerealiseerd in het oostelijk economiegebouw (Meerssenhoven 201). Hier zullen uiteindelijk drie leslokalen, één vergaderruimte en één administratieruimte worden gerealiseerd. De bestaande bouwmassa blijft grotendeels onveranderd en de grootste aanpassingen vinden inpandig plaats. Bestaande ruimtes worden herschikt en de trappartijen zullen anders worden gepositioneerd.

Bestaande penanten, het metselwerk en constructiebalken zullen worden schoongemaakt en hersteld. In de noordwestgevel worden op de begane grondverdieping aanvullende raampartijen geplaatst. Ook op de eerste verdieping zullen aan zowel de west- alsook de oostgevel aanvullende raampartijen worden geplaatst. Bestaande deuren zullen voor zover mogelijk alle worden omgevormd tot kozijnen om zoveel mogelijk daglichttoetreding te kunnen genereren. Het meest in het oog springende is hierbij de centrale boogvormige toegang tot het complex.

De pironen worden hersteld en er zullen nieuwe combinatievloeren en betonnen afwerkvloeren worden geplaatst. Daar waar mogelijk zullen bestaande vloeren en plafonds worden hersteld. Er zal worden voorzien in een infiltratievoorziening voor het hemelwater met een noodoverstort naar het gemeenteriool. De vuilwaterafvoer zal rechtstreeks op het gemeenteriool worden aangesloten. In totaal bedraagt de gebruiksoppervlakte voor de onderwijsfunctie 431 m² en de gebruiksoppervlakte voor de kantoorfunctie 51 m².

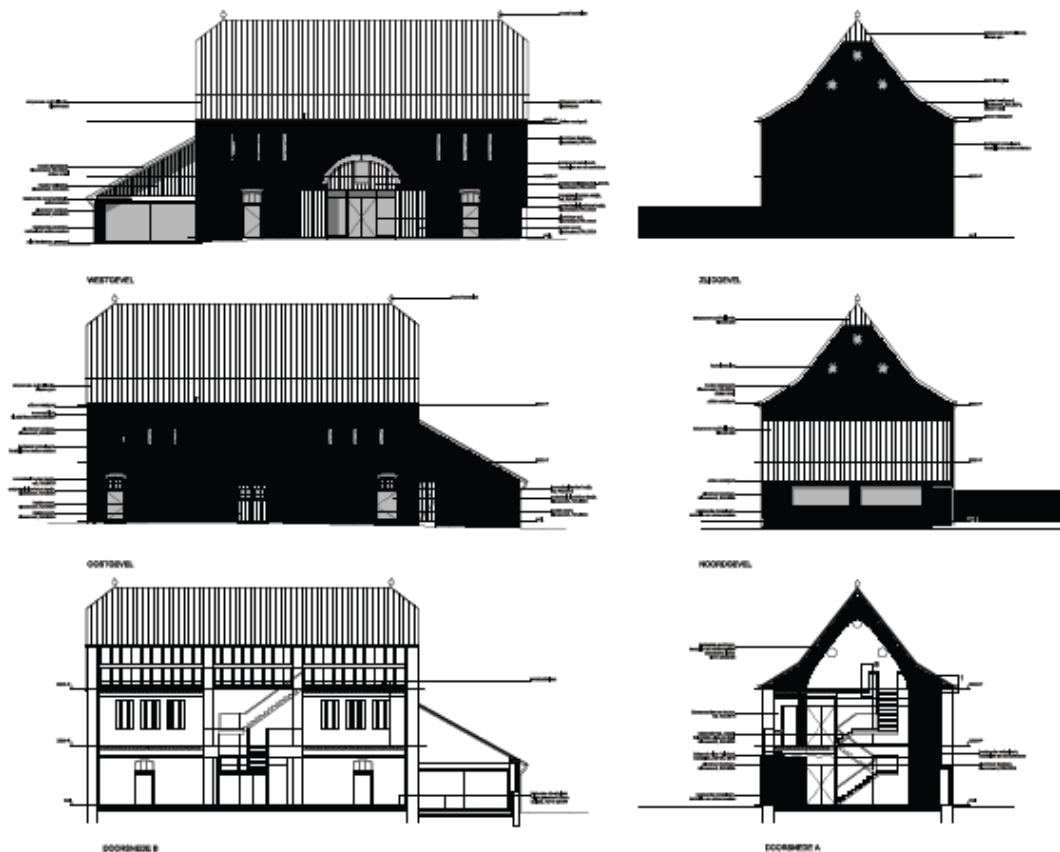




Bestaande toestand opleidingscentrum

In het kader van de te verlenen monumentenvergunning zal worden beoordeeld of het bouwplan verenigbaar is met de monumentale en te beschermen waarden. Dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan





Nieuwe toestand opleidingscentrum

Programma voor vertaling in het bestemmingsplan

Voor de omvorming van de Economiegebouwen in één woning en een opleidingscentrum voor apothekers zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan twee bouwvlakken opgenomen.

Het westelijk bouwvlak zal worden voorzien van de bestemming 'Wonen'. Binnen dit bouwvlak geldt als specifieke bouwaanduiding dat het een Rijksmonument betreft en dat de maximale bouwhoogte 14 meter bedraagt.

Het oostelijk bouwvlak zal worden voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk – Opleidingscentrum' met eveneens de bouwaanduiding van een rijksmonument en een maatvoering voor een maximale bouwhoogte van 14 meter.

De strook groen aan de voorzijde van het complex grenzend aan de weg Meerssenhoven zal worden voorzien van de bestemming 'Groen' en het tussen de gebouwen gelegen binnenterrein verkrijgt de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Het gehele plangebied zal als dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' krijgen toegekend ter verduidelijking van het archeologisch waardevol gebied.



4.2 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

De omvorming van de Economiegebouwen in één woning en een opleidingscentrum stuit vanuit verkeerstechnisch oogpunt niet op bezwaren. Het landgoed wordt via de Meerssenhoven op een adequate wijze ontsloten en leidt slechts tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

De omvorming van de agrarische bedrijfsgebouwen tot een woning en opleidingscentrum leidt tot een extra parkeerbehoefte. Conform de richtlijnen van het CROW dient voor de woning een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen aangehouden te worden. Voor het opleidingscentrum bevat het CROW geen richtlijnen. Een vergelijkbare functie wordt gevonden in de 'beroepsonderwijsdag'. Per leslokaal zijn voor deze functie minimaal 5 en maximaal 7 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Dit resulteert in de navolgende maximale parkeerbehoeften indien alle lesruimten in gebruik zijn:

woning:	1	-----> 2 pp
opleidingscentrum:	3 leslokalen	-----> 21 pp

Totaal 23 parkeerplaatsen

In deze parkeerbehoefte zal op eigen terrein tussen de twee gebouwen worden voorzien waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zullen deze gronden worden voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten 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. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. 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.

Als uitgangspunt voor de afvoer van hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals deze vermeld staat in het document 'Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg' (Provincie Limburg, 2003). Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een kanaal, het rivierbed van de Maas, een grondwaterbeschermingsgebied of een droogdal/holle weg of in de directe nabijheid van een zuiveringstechnisch werk, een waterkering/kade of een watergang. Ook vindt er geen lozing plaats van (regen)water op oppervlaktewater en vindt er geen toepassing van diepte-infiltratie plaats. Omdat het verhard oppervlak van de nieuwbouw daarnaast minder is dan 1.000 m² (het bouwplan behelst een bestemming/functie-verandering van bestaande gebouwen) heeft conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas het plan dan ook niet te worden ingediend bij het watertoetsloket en hoeft er geen watertoets te worden doorlopen. Wel gelden de gemeentelijke uitgangspunten inzake waterbeheer (zie hiertoe Paragraaf 2.4 van deze toelichting).

Voor wat betreft de doorwerking van het aspect water binnen het bouwplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor duurzaam (stedelijk) waterbeheer en de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'. Concreet betekent dit onder andere dat:

- in het plangebied ruimte wordt gereserveerd voor het water;
- de wateropgave binnen het plangebied worden opgelost en niet wordt afgewenteld;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit: hergebruik, vasthouden (infiltratie), bergen, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool;
- er toepassing wordt gegeven aan de voorkeursvolgorde voor wat betreft de waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden, zuiveren;
- er verantwoord wordt afgekoppeld conform de voorkeurstabel in de brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem';
- de infiltratie- en bergingsvoorzieningen zijn gedimensioneerd op T=25 (35 mm in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur;
- er een doorkijk wordt gegeven naar T=100 (45 mm in 30 minuten)

Watersysteem plangebied

Het plangebied bestaat op dit moment uit twee gebouwen met een tussenliggend binnenterrein dat grotendeels is verhard. Het hemelwater afkomstig van de daken is aangesloten op de riolering. Het regenwater dat neerslaat in het binnenterrein infiltreert grotendeels op natuurlijke wijze en er zijn dan ook geen voorzieningen aanwezig voor de afvoer van het hemelwater. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.



De twee gebouwen zullen worden gehandhaafd en enkel inpandig worden verbouwd. Het binnenterrein zal als verkeers- verblijfsgebied worden ingericht waarbij de hoeveelheid verharding min of meer gelijk blijft. Het binnenterrein zal worden voorzien van een open verharding. Het voorterrein (tussen de gebouwen en Meerssenhoven) zal als groenstrook worden ingericht.

Van het plangebied zijn de volgende (toekomstige) gegevens bekend:

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Oppervlakte plangebied	2.925	2.925
Oppervlakte dak, circa	600	600
Oppervlakte overige verharding, circa	450	900
Onverhard oppervlakte	1.875	1.425

Uit bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat het totaal verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 450 m² zal toenemen. De dakmaterialen alsook de materialen welke gebruikt zullen worden als overige verhardingen (inrit, terras) zullen bestaan uit niet uitloogbare materialen. Afkoppeling van het hemelwater van het dak alsmede het binnenterrein is dan ook in principe mogelijk.

Het aangesloten oppervlak wordt berekend door de grootte van de verharde oppervlakten te vermenigvuldigen met een afvloeiingscoëfficiënt en deze vervolgens op te tellen. Dit levert voor het plangebied het volgende aangesloten oppervlak op:

Aard afgekoppeld oppervlak	Afvloeiingscoëfficiënt	Oppervlakte	Effectief oppervlak
Dak	0,95	600	570
Overige verhardingen	0,45	900	405
Aangesloten effectief verhard oppervlak			975

Berekening te verwerken hoeveelheid regenwater

De hoeveelheid afgekoppelde neerslag die binnen het plangebied verwerkt moet worden is afhankelijk van de neerslaggebeurtenis. Bij een neerslaggebeurtenis van T=25 dient een neerslaghoeveelheid van 35 mm in 45 minuten tijd verwerkt te worden. Rekening houdende met het aangesloten oppervlak betekent dit een te verwerken hoeveelheid regenwater van plusminus 34 m³. Bij een neerslaggebeurtenis van T=100 (45mm in 30 minuten) bedraagt de te verwerken hoeveelheid regenwater plusminus 44 m³.

Het gewenste toekomstige watersysteem op het terrein

Als uitgangspunt voor de afvoer van het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt zoals deze staat vermeld in het document 'Plaats voor water, implementatie van de watertoets in Limburg' (Provincie Limburg 2003). De voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk bergen), infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de grondwaterstand. Het freatisch grondwater bevindt zich op plusminus 2,8 meter onder maaiveld.

Voor wat betreft de opvang van het hemelwater gaat de voorkeur van de gemeente en het waterschap uit naar de realisatie van een bovengrondse voorziening. Dit houdt verband met de betere controleerbaarheid, beheerbaarheid en beleefbaarheid van een bovengrondse voorziening ten opzicht van een ondergrondse voorziening. Bovendien zorgt de huneuze bovenlaag van een bovengrondse infiltratievoorziening voor een effectieve zuivering van het water. Het uiteindelijke watersysteem dient nog ontworpen te worden. Van belang is dat binnen alle aan het plangebied toegekende bestemmingen de realisatie van water- en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk is. Rekening houdende met de ter beschikking staande oppervlakte is de te verwerken hoeveelheid hemelwater binnen het plangebied in een bovengrondse voorziening ieder geval mogelijk. Voor wat betreft de vuilwaterafvoer geldt dat deze rechtstreeks op het gemeenteriool zal worden aangesloten



5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het van belang 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 of onderwijs) 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, wegverkeerslawaaï 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 Geluid is op 5 februari 2010 een berekening van de geluidsbelasting uitgevoerd voor de te realiseren geluidgevoelige bestemming aan de Meerssenhoven 201 en 203. Uitgangspunt is dat Meerssenhoven 203 één woning wordt en Meerssenhoven 201 een opleidingscentrum.

In het bijbehorende rapport is de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend in het prognosejaar 2010 + 10 = 2020. Tevens is het aspect industrielawaai beschouwd en wordt in het rapport ingegaan op de noodzaak voor akoestische maatregelen.

Wet geluidhinder en het plangebied

Beide toekomstige functies zijn in de zin van de Wet geluidhinder geluidgevoelig. De planlocatie dient derhalve te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder:

- industrielawaai: de locatie ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein Beatrixhaven;
- spoorweglawaaï: de locatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaaï;
- verkeerswegen met een wettelijk zone: de locatie is gelegen binnen de geluidszone van de weg Meerssenhoven.

Geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer

Bij de berekening van de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer zijn verkeersgegevens gebruikt zoals aangereikt door de gemeente Maastricht.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt 48 dB (L_{den}). De berekende geluidsbelasting voor zowel Meerssenhoven 201 en 203 bedraagt 52 dB (hoogst berekende waarde per wegvak op 5 meter hoogte voor prognosejaar 2020). In beide gevallen geldt dat van de berekende waarde 5 dB mag worden afgetrokken op basis van artikel 3.6 van het Reken en Meetvoorschrift geluidhinder 2006. De geluidsbelasting voor beide locaties bedraagt daarmee 47 dB en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Geluidsbelasting als gevolg van het industrielawaai

De geluidsberekening als gevolg van het industrielawaai richt zich op de westgevels van de gebouwen als meest relevante gevel. Hierop zijn de hoogste geluidsbelaste gevelposities bepaald ten opzichte van industrieterrein Beatrixhaven. Voor de berekening is gebruik gemaakt van gegevens die de zonebeheerder (gemeente Maastricht) beschikbaar heeft gesteld.

De voorkeursgrenswaarde voor industrielawaai bedraagt 50 dB(A). De berekende geluidsbelasting bedraagt 53 dB(A) voor Meerssenhoven 201 en 54 dB(A) voor Meerssenhoven 203. Er wordt vanwege industrieterrein Beatrixhaven dan ook niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50



dB(A). De hoogste toelaatbare geluidsbelasting (55 dB(A)) vanwege industrielawaai wordt echter niet overschreden.

Conclusie:

- er wordt vanwege de weg Meerssenhoven voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden;
- er wordt vanwege industrieterrein Beatrixhaven niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De hoogst toelaatbare geluidbelasting (55 dB(A)) vanwege industrielawaai wordt echter niet overschreden. Er dient derhalve een procedure hogere grenswaarde te worden gevolgd met betrekking tot het aspect industrielawaai. De aan te vragen hogere waarden voor beide locaties zijn in de rapportage van Bureau Geluid weergegeven;
- ten behoeve van de bouwvergunning dient aangetoond te worden dat voldaan kan worden aan het conform het bouwbesluit vereiste binnenniveau, waarbij normaliter de gecumuleerde geluidbelasting vanwege de weg en het industrieterrein als uitgangspunt wordt genomen. Dit zal deel uitmaken van de bouwvergunningsprocedure en valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

Geluid en een goede ruimtelijke ordening

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld speelt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een grote rol. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemming ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen. Er zijn geen bedrijven in de buurt van Meerssenhoven 201 en 203 gevestigd met een zonering welke reikt tot aan het plangebied.

5.3 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Verkennd bodemonderzoek

Door Geonius is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd (Geonius, Verkennd bodemonderzoek Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, MA-90526 versie R1, 10 maart 2010) om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plekke. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de werkwijze volgens de NEN 5725, de NEN 5707 en de NEN 5740.

Na uitvoering van het verkennd bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- de sporen baksteen en grindhoudende lemige toplaag (0,0 – 0,5 m-mv) ter plaatse van de boerderij bevat matig verhoogde gehalten aan zink en PAK en licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en minerale olie. De zintuiglijk schone lemige toplaag (0,0 – 0,5 m-mv) ter plaatse van het weiland bevat licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en zink. De zintuiglijk schone lemige ondergrond (1,0 – 2,0 m-mv) bevat eveneens licht verhoogde gehalten aan cadmium en zink.
- de matig baksteenhoudende lemige toplaag (0,0 – 0,5 m-mv) in het midden van het binnenterrein bevat een sterk verhoogd PAK-gehalte en een matig verhoogd zinkgehalte. Het PAK-gehalte overschrijdt het aanvaardbaar risiconiveau voor de bodemfunctie particuliere tuin;
- de sporen baksteen en grindhoudende lemige toplaag ter plaatse van de oude gierkelder bevat een matig verhoogd zinkgehalte en licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en PAK;
- het grondwater bevat een licht verhoogde bariumconcentratie;



- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk;
- gezien de resultaten van het onderzoek is de locatie niet zondermeer geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie.

Geadviseerd wordt om een nader bodemonderzoek te laten uitvoeren om de omvang van de matig tot sterk verhoogde gehalten aan zink en PAK ter plaatse van de binnenplaats en de gierput vast te laten stellen. Indien blijkt dat de interventiewaarde in meer dan 25 m³ grond of meer dan 100 m³ poriënverzadigd bodemvolume grondwater wordt overschreden is er volgens de Wet bodembescherming sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In dat geval dient te saneringsnoodzaak te worden vastgesteld.

Nader bodemonderzoek eerste fase

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek en de matig tot sterk verhoogde gehalten met zink en PAK in de grond op een gedeelte van de onderzoekslocatie heeft een nader bodemonderzoek plaatsgevonden (*Geonius Milieu B.V., Nader bodemonderzoek Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, MB-90526, versie R1, 20 september 2010*). Dit onderzoek concludeert als volgt:

- ter plaatse van de binnenplaats wordt in de bovengrond een sterke verontreiniging aan zink en PAK aangetroffen. In noordelijke richting is deze verontreiniging afgeperkt tot onder de interventiewaarde. In zuidelijke richting worden in de bovengrond sterk verhoogde gehalten aan arseen, zink en PAK aangetroffen waardoor de verontreiniging in horizontale richting niet volledig is afgeperkt. Ondanks dat de horizontale richting niet volledig is afgeperkt kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging groter is dan 25 m³ en er derhalve sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging;
- ter plaatse van de oude gierkelder wordt de interventiewaarde voor de kritische parameters niet overschreden;
- geadviseerd wordt om middels een aanvullend onderzoek te komen tot een totale omvang van de verontreiniging. Tevens dient een risico-evaluatie te worden uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van een spoedeisende bodemsanering.

Nader bodemonderzoek tweede fase

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek en het nader bodemonderzoek eerste fase heeft een tweede nader bodemonderzoek plaatsgevonden (*Geonius Milieu B.V., Nader bodemonderzoek tweede fase Meerssenhoven 201 en 203 te Itteren in de gemeente Maastricht, MC-90526, versie R1, 4 juli 2011*). Doel van dit onderzoek is het vaststellen van de omvang en concentratie van de verontreinigde stoffen in de grond en het vaststellen of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarmee mogelijk de noodzaak tot saneren.

Op basis van de historische gegevens, de zintuiglijke waarnemingen en het chemisch-analytisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

- ter plaatse van de binnenplaats zijn in de toplaag zwak tot sterke bijmengingen met baksteen, (houts)kool en sintels aangetroffen. De laag bevat plaatselijk licht tot sterk verhoogde gehalten aan zink, PAK en arseen;
- over een oppervlak van circa 140 m² bevat de toplaag een sterk verhoogd PAK-en zinkgehalte. Op het overig gedeelte van de locatie bevat de toplaag maximaal een licht verhoogd PAK-gehalte en licht tot matig verhoogde gehalten aan zink. Het volume van sterk verontreinigde grond wordt geschat op circa 70 m³. Op basis van de mate en omvang van deze verontreiniging is op de locatie, conform de Wet bodembescherming, sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het sterk verhoogde PAK-gehalte op ongeveer het midden van de binnenplaats overschrijdt het aanvaard risiconiveau voor de functie moestuin en particuliere tuin. Het aanvaardbaar risiconiveau voor de functie overige onbedekte bodem wordt plaatselijk eveneens overschreden. Dit houdt in dat sanerende maatregelen noodzakelijk zijn om een



dusdanige bodemkwaliteit te realiseren die past bij de huidige en toekomstige inrichting van het terrein;

- alvorens kan worden overgegaan tot het (her)inrichten van de locatie dienen sanerende maatregelen getroffen te worden teneinde contactmogelijkheden te voorkomen. Op grond van de saneringsparagraaf in de Wet bodembescherming dient, bij een geval van ernstige bodemverontreiniging, een saneringstraject doorlopen te worden. Concreet houdt dit het volgende in:
 - het opstellen van een BUS-melding en indienen van dit plan bij het bevoegd gezag;
 - verkrijgen van een ontvangstbevestiging BUS-melding;
 - eventueel opstellen van een saneringsbestek (niet verplicht);
 - uitvoering van de sanering door een erkend bodemsaneerder onder milieukundige begeleiding door een erkend milieuvadvisebureau;
 - na beëindiging van de saneringswerkzaamheden dient een evaluatieverslag van de sanering ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

5.4 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Nederland heeft daarmee de Europese wetgeving in de nationale wetgeving verankerd. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Een dreigende overtreding van de Flora- en Faunawet kan zo snel gesignaleerd en, in veel situaties, voorkomen worden. Vervolgens kan er accuraat actie ondernomen worden om zodoende de overlevingskansen en migratiemogelijkheden van een beschermde soort in het betreffende gebied geen blijvende schade toe te brengen.

Om te kunnen bepalen of er in een bepaald plangebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn, wordt voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen.

Door Arcadis is in het voorjaar van 2010 een ecologische quickscan uitgevoerd waarbij onderhavig bouwplan is getoetst aan de natuurwetgeving en de Flora- en faunawet in het bijzonder (*Arcadis, Rapportage Ecologische quickscan Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht, projectnummer B02043/ZCO/029/000081, 12 maart 2010*).

De conclusies van deze quickscan luiden als volgt:

Soorten en effecten

- de mate van verstoring van beschermde soorten door de al uitgevoerde werkzaamheden kan niet meer vastgesteld worden en kan daardoor niet meer aan de Flora- en faunawet getoetst worden;
- broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (Torenvalk en Kerkuil) maken actueel gebruik van de planlocatie;



- een negatief effect en daarmee een verplichting tot het aanvragen van een ontheffing voor deze soorten kan enkel voorkomen worden door het op korte termijn aanbieden van nestgelegenheid en het achterwege laten van versturende werkzaamheden gedurende de broedperiode;
- het kan op voorhand niet uitgesloten worden dat het vervolg van de werkzaamheden een negatief effect heeft op (zwaar beschermde) vleermuizen en de jaarrond beschermde broedvogels Huismus en Gierzwaluw;
- de groeiplaats met Steenbreekvaren dient afgeschermd te worden van de renovatiewerkzaamheden en de groeiplaats zelf dient volledig intact gehouden te worden om verstoring en daarmee een ontheffingsprocedure te voorkomen;
- overige matig of streng beschermde soorten vlinders, libellen, amfibieën, reptiele, vissen en overige zoogdieren zijn niet te verwachten vanwege de mate van actuele verstoring door de werkzaamheden, het ontbreken van optimaal ontwikkelde habitats, ontbreken van literatuurgegevens en het ontbreken van waarnemingen tijdens het veldbezoek.

Ontheffing

- indien er geen mitigerende maatregelen getroffen worden in de vorm van nestkasten en het fasen van werkzaamheden buiten de broedperiode is een ontheffingsprocedure noodzakelijk voor het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen van Kerkuil en Torenvalk;
- indien de groeiplaats van Steenbreekvaren niet behouden kan worden of niet afgeschermd wordt van renovatiewerkzaamheden dient een ontheffingsprocedure doorlopen te worden;
- afhankelijk van het nader onderzoek naar Huismus, Gierzwaluw en vleermuizen kan er noodzaak zijn tot het aanvragen van een ontheffing voor het verstoren van deze soorten;
- een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk voor algemeen voorkomende broedvogels, mits de meest versturende werkzaamheden (verwijderen van dakbedekking en gevelbetimmering) buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) aanvangen of in zijn geheel uitgevoerd worden;
- voor de overige te verwachten beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen in het kader van de nieuwe AMvB art. 75 van de Flora- en faunawet;

Gebiedsbescherming

De planlocatie ligt niet in een door de natuurbeschermingswet te beschermen gebied. De ingreep heeft gelet op de reeds uitgevoerde werkzaamheden, de beperkte omvang (interne functieverandering tot wonen en opleidingscentrum) geen effect welke tot buiten de planbegrenzing meetbaar is. Een nadere beoordeling in het kader van de gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

Arcadis, Rapportage veldecologisch vleermuizen onderzoek Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht, B02043/ZCO/057/000081, 12 augustus 2010

Uit de uitgevoerde hierboven beschreven ecologische quickscan blijkt dat de gebouwen nader onderzocht moeten worden op het voorkomen van vleermuisverblijven en mogelijke broedvogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. De conclusies van deze rapportage luiden als volgt:

- er bevinden zich geen vaste rust- en verblijfsplaatsen in de panden van vleermuizen;
- de directe omgeving van de locatie maakt onderdeel uit van het foerageergebied van vleermuizen;
- er bevindt zich een zeer open vliegroute aan de zuidzijde van het locatie welke door een minimaal aantal vleermuizen wordt gebruikt;
- in de panden broeden geen broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn;



- door de renovatiewerkzaamheden treden geen overtredingen op in het kader van de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag is dan ook niet aan de orde voor vleermuizen;
- de eerder getrokken conclusies uit de quickscan blijven overeind (voorkomen beschermde groeiplaats Steenbreekvaren, jachtbiotoop Kerkuil, Torenvalk en Boerenwaluw). Noodzakelijk is het afschermen van de groeiplaats van het Steenbreekvaren tijdens de werkzaamheden en het aanbieden van nestgelegenheid voor de Kerkuil;
- indien de groeiplaats van Steenbreekvaren niet behouden kan worden of niet afgeschermd wordt dient een ontheffingsprocedure doorlopen te worden;
- een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk voor algemeen voorkomende broedvogels mitst de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen aanvangen of in zijn geheel uitgevoerd worden;
- voor de overige te verwachten beschermde soorten ten aanzien waarvan verboden handelingen te verwachten zijn geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen.

Ten aanzien van de flora en fauna en de vleermuizen en broedvogels met jaarrond beschermde nesten in het bijzonder kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn om de voorgenomen herontwikkeling verder af te ronden.

5.5 Externe veiligheid

In opdracht van VAL Vastgoed BV heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht.

Aanleiding voor het onderzoek zijn de ruimtelijke ontwikkelingen op de locatie en de noodzaak tot een ruimtelijke onderbouwing voor het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure. 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.

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het



bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen-

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Wanneer dit besluit eerder dan 31 juli 2012 wordt gerealiseerd, zal de circulaire worden ingetrokken. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor.

Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10-6-contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen.

Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Risicoanalyse omgeving plangebied

Transport van gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Ten oosten van de onderzoekslocatie is op circa 1.400 meter de snelweg A2 gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Eveneens ten oosten van de onderzoekslocatie bevindt zich de spoorlijn Maastricht - Sittard. Over deze spoorlijn vindt eveneens transport van gevaarlijke stoffen plaats. De spoorlijn is gelegen op circa 1.300 meter afstand. Over de spoorlijn van Maastricht naar Heerlen vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Zowel over de A2 als de spoorlijn Maastricht - Sittard vindt transport van toxische stoffen plaats. Het plangebied bevindt zich weliswaar binnen het invloedsgebied (1%-letaliteit) van beide bronnen, maar gezien de afstand en de ontwikkelingsplannen zal het plan Meerssenhoven geen invloed hebben op het GR. Ten westen van de onderzoekslocatie is het Julianakanaal gelegen. Over deze vaarweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De onderzoekslocatie ligt op circa 400 meter afstand. Gezien deze afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ontwikkelingen, zal het plan Meerssenhoven geen invloed hebben op het GR. Conform het Basisnet



Water is sprake van een zogenaamde 'zwarte vaarweg'. Voor dergelijke vaarwegen is een groepsrisicoverantwoording alleen noodzakelijk indien de bevolkingsdichtheid meer bedraagt dan 1.500 personen per hectare (dubbeltijdig) of 2.500 personen per hectare (enkelzijdig). Transportroutes voor gevaarlijke stoffen leveren derhalve geen beperkingen op voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart Limburg is geconstateerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. De dichtst bijgelegen leidingen zijn hoge druk aardgasleidingen Z-500-13 (druk: 40 bar, diameter ongeveer 4 inch) op een afstand van 220 meter en Z-530-01 (druk: 40 bar, diameter ongeveer 10 inch) op een afstand van 350 meter. Leiding Z-500-13 heeft een invloedsgebied van 45 meter en is dus niet relevant. Leiding Z-530-01 heeft een invloedsgebied van 120 meter en is evenmin relevant.

Hoogspanningslijnen

Ten westen van het plangebied is de 150 kV-hoogspanningslijn Graetheide – Limmel gelegen. Uit informatie van de lijnenkaart van het RIVM volgt dat deze lijn een indicatieve zone heeft van 80 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt op circa 140 meter afstand van de hoogspanningslijn en bevindt zich dus niet binnen de indicatieve zone.

Risicovolle bedrijven

Op basis van de risicokaart Limburg is gebleken dat binnen een straal van 1.500 meter vanaf de onderzoekslocatie de volgende risicovolle bedrijven zijn gelegen:

- Limburgsch Landbouwsyndicaat, Klipperweg 26 te Maastricht (PGS15-opslag);
- Johnson Matthey B.V., Fregatweg 38 te Maastricht (BRZO-inrichting met PGS15-opslag);
- Sita EcoService Maastricht, Ankerkade 11 te Maastricht (PGS15-opslag);
- Chemical Warehouse & Services B.V., Ankerkade 31 te Maastricht (PGS15-opslag);
- Verolma Maastricht Beheer BV, Ankerkade 10 te Maastricht (BRZO-inrichting);
- Hexion Specialty Chemicals, Ankerkade 81 te Maastricht (PGS15-opslag);
- Evonik Colortrend B.V., Ankerkade 101 te Maastricht (BRZO-inrichting met PGS15-opslag);
- Tessengerlo Chemie Maastricht BV, Ankerkade 111 te Maastricht (BRZO-inrichting);
- PQ Europe B.V., Ankerkade 111 te Maastricht (categorie overig – opslag natronloog);
- Mora Productie B.V., Fregatweg 53 te Maastricht (ammoniakoelinstallatie);
- Van Leendert, Fregatweg 52 te Maastricht (ammoniakoelinstallatie);
- Mathieu Dumoulin, Korvetweg 16 te Maastricht (gasflessendepot);
- Wok De Geulhof, Maastrichterweg 6 te Meerssen (propaantank);
- Esso de Beaufort, Maastrichterweg 12 te Meerssen (LPG-tankstation);
- Total Tankstation Kruisberg, Rijksweg A2 te Meerssen (LPG-tankstation);
- Automobiël- en Garagebedrijf Nic Nijsten BV, Sportlaan 22 te Meerssen (LPG-tankstation).

Het meest nabij gelegen bedrijf bevindt zich op meer dan 500 meter van de geplande ontwikkelingen. Uit de beschikbare informatie op de risicokaart blijkt dat geen van bovenstaande bedrijven een invloedsgebied heeft dat reikt tot over het plangebied.

Door de gemeente Maastricht is aangegeven dat het bedrijf Metals Chemicals (Praamkade 1), op basis van informatie van de Provincie Limburg, niet meer onder de werking van het Bevi/Revi valt en daarom niet meer op de risicokaart is opgenomen. Het bedrijf is daarom niet (meer) relevant voor de ontwikkelingen Meerssenhoven. Het bedrijf Chemical Warehouse heeft een invloedsgebied van 320 meter. Het plangebied Meerssenhoven ligt ruim buiten dit invloedsgebied. Het bedrijf Limburgsch Landbouwsyndicaat heeft een invloedsgebied van 275 meter. Het plangebied Meerssenhoven ligt ook ruim buiten het invloedsgebied van dit bedrijf. Risicovolle inrichtingen vormen derhalve geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Het uitgevoerde onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- 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;



- westelijke van het plangebied, op een afstand van 220 tot 300 meter zijn hogedruk aardgasleidingen gelegen. Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied (1% letaliteit) 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;
- het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

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 betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

In de voorliggende situatie is sprake van de omvorming van agrarische opstallen in één woning en in een opleidingscentrum. In termen van de 'Wet luchtkwaliteit' worden beide functies niet gezien als een gevoelige bestemming. Daarnaast vindt de beoogde omvorming plaats op een grotere afstand t.o.v. een rijksweg danwel een provinciale weg dan bovengenoemde onderzoeksafstanden. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan daarmee achterwege blijven.

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 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 onderhavig plan wordt enkel de functie van twee bestaande panden veranderd. Het bouwplan kan dan ook worden gezien als een activiteit welke in niet betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.



Resumerend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.7 Archeologie

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

In het kader van het Maastrichts Erfgoed is het plangebied aangeduid als 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a'. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd wanneer de bouwwerkzaamheden niet leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal. Hiervan is sprake wanneer door de bodemingrepen of de werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld en wanneer het bouwplan uitsluitend betrekking heeft op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid. Onderhavig bouwplan voldoet aan deze eisen.

Aangezien de geplande verstoringen minder dan 2.500 m² bedragen, er niet dieper dan 40 cm onder maaiveld wordt gegraven en de bestaande funderingspeilen worden gerespecteerd is een archeologisch (voor)onderzoek voorafgaand aan de bodemverstorende werkzaamheden niet noodzakelijk.

In zijn algemeenheid geldt dat mochten tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden de gemeente hiervan op grond van artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond in kennis moeten worden gesteld.

5.8 Geurhinder

In opdracht van VAL Vastgoed BV heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een geuronderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Economiegebouwen Meerssenhoven te Maastricht.

Bedrijven en Milieuzonering

Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering – Editie 2009" is gekeken naar de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied. Omdat de bedrijven in de omgeving op redelijk grote afstand van het plangebied liggen, is met name rekening gehouden met de zwaardere categorieën, gezien het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

De dichtst bij gelegen bedrijven liggen aan de Klipperweg. De planlocatie ligt op meer dan 240 m afstand van de Klipperweg terwijl de maximale richtafstand ten aanzien van het aspect geur van deze bedrijven 200 meter bedraagt. De richtafstand voor geur vormt derhalve geen belemmering. Verder is gebleken dat het bedrijf Attero Zuid aan de Fregatweg 30-36 mogelijk een aandachtspunt is. Op basis van de VNG-publicatie heeft dit bedrijf echter 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 desbetreffende bedrijf nader onderzoek gedaan naar de geurbelasting van dit bedrijf naar de omgeving (zie hiertoe 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

Op het nabij het plangebied gelegen industrieterrein Beatrixhaven zijn meerdere bedrijven aanwezig met de Provincie Limburg als bevoegd gezag. Aan de hand van de milieukaart van de Provincie Limburg is informatie over de milieuvergunningen van de omliggende bedrijven beschouwd. Gebleken is dat alleen Attero Zuid BV mogelijk van invloed is. Het bedrijf Attero Zuid BV (locatie Maastricht) betreft een composteerinrichting en is op het industrieterrein Beatrixhaven gelegen. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 800 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 nog ruim buiten het plangebied ligt.

Uit de milieuconsiderans blijkt verder dat de Provincie voor het verlenen van de milieuvergunning aan

Attero Zuid 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 particulieren (aan de Boekenderweg) aanwezig zijn.

In de afweging die de Provincie gemaakt heeft ten aanzien van het toetsingskader, is besloten om af te wijken van het provinciaal beleid. Aangesloten is bij de geurnormering voor de branche van GFTcomposteerbedrijven 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 er 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 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 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.

Geconcludeerd kan worden dat:

- omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun rechten die gelden vanuit de milieuwetgeving die op de bedrijven van toepassing is;
- er sprake is van een acceptabel geurniveau en derhalve binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur;
- het aspect geur geen belemmering vormt voor het plan.

5.9 Overige milieutechnische randvoorwaarden

Lichthinder

Het bouwplan betreft een lichtgevoelige bestemming, maar is niet gelegen binnen een lichtbron die belemmeringen kan opleveren voor de beoogde functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.



Trillingshinder

Het bouwplan betreft een trillingsgevoelige bestemming. Er zijn geen in de directe nabijheid geen functies aanwezig waarvan trillingshinder te verwachten is. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.10 Kabels en leidingen

Er is een Klic-melding uitgevoerd bij het Kadaster. Uit de gegevens die zijn aangeleverd naar aanleiding van deze melding is geconcludeerd dat zich in het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen bevinden die planologisch dienen te worden beschermd middels onderhavig bestemmingsplan.



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. Het bestemmingsplan 'Economiegebouwen Meerssenhoven' bestaat formeel uit een verbeelding en planregels. 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 planregels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per planregel 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

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-dubbeltelregel: zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene ontheffingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen;
- algemene wijzigingsbevoegdheid: 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.
- overige regels: hierin worden regels gesteld met het oog op de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening en zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: Enkelbestemming Groen

Deze bestemming wordt gegeven aan gronden die waardevol zijn voor de groenvoorziening in het plangebied. Het bouwen van gebouwen is op deze gronden niet toegestaan.

Artikel 4: Enkelbestemming Maatschappelijk - Opleidingscentrum

In dit artikel zijn de bouw- en gebruiksregels opgenomen voor de realisatie van het opleidingscentrum. Groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen deze bestemming eveneens toegestaan.

Artikel 5: Enkelbestemming Verkeer - Verblijfsgebied

Dit artikel regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden binnen de gronden die zullen worden gebruikt voor parkeren, ontsluiting van het complex, verhardingen, groen en eventuele waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6: Enkelbestemming Wonen

In dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van de woning. Binnen de woonbestemming zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen en aan huis-verbonden-beroepen mogelijk.

Artikel 7: Dubbelbestemming Waarde – Maastrichts erfgoed

De voor de dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. In dit geval gaat het om een 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a'.

Artikel 8: Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen.

Artikel 9: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen over ondergronds bouwen en het splitsen van woningen.



Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat algemene bepalingen over het gebruik van gronden en opstallen.

Artikel 11: Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal gebruikelijke ontheffingsregels opgenomen waardoor Burgemeester en wethouders kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan.

Artikel 12: Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de procedureregels die moeten worden nageleefd bij het verlenen van ontheffing, nadere eisen of gebruikmaking van een algemene wijzigingsregel.

Artikel 13: Overige regels

Artikel 14: Overgangsrecht

Dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Besluit ruimtelijke ordening inzake het overgangsrecht.

Artikel 15: Slotregel

De slotregel bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.



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).

Onderhavig plan valt niet onder een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 zodat geconcludeerd kan worden dat voor dit plan geen exploitatieplan dient te worden opgesteld. Daarnaast geldt dat de met de functieverandering gemoeide leges en procedurekosten worden gedragen door de aanvrager van de functieverandering. Voor de gemeente Maastricht verloopt dit plan derhalve kostenneutraal.



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 'Economiegebouwen Meerssenhoven' is voor advies, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, gedurende de periode 31 augustus – 13 oktober 2011 voorgelegd aan de Provincie Limburg, VROM-inspectie, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Waterschap Roer en Overmaas, Regionale Brandweer Zuid-Limburg en Rijkswaterstaat. Er is een reactie ontvangen van Rijkswaterstaat, Provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, Regionale Brandweer en de VROM-inspectie. De reacties luiden als volgt:

1. Rijkswaterstaat, ingekomen 2 september 2011, kenmerk 2011.43856: het plan is niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Dienst Limburg gelegen. De gemeente Maastricht zal vanuit RWS geen reactie ontvangen;
2. Provincie Limburg, ingekomen 15 september 2011, kenmerk 2011.45647: het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van provinciale belangen. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;
3. Waterschap Roer en Overmaas, ingekomen 28 september 2011: het plan heeft naar verwachting geen of slechts zeer geringe invloed op de waterhuishouding. Het plan valt onder de ondergrens op grond waarvan door het Waterschap geen (pre)wateradvies zal worden verstrekt;
4. Brandweer Zuid-Limburg, ingekomen 30 september 2011, kenmerk 2011.48393: de Brandweer adviseert de volgende maatregelen toe te passen:
 - a. een brandkraan aan te leggen ter hoogte van het complex Meerssenhoven en de Economiegebouwen;
 - b. de zelfredzaamheid te communiceren: binnenshuis blijven, het sluiten van ramen en deuren, het uitschakelen van mechanische ventilatiesystemen en het inschakelen van rampenzenders;
 - c. preventief lekwerende middelen bij de bouw toe te passen;
 - d. een centraal afsluitbare luchtbehandelingsinstallatie aan te leggen.

Standpunt gemeente Maastricht: deze maatregelen zijn geen ruimtelijk relevantie zaken. De verzochte maatregelen dienen op bouwplanniveau te worden afgedaan.

5. VROM-Inspectie, ingekomen 6 oktober 2011, kenmerk 2011.49288: het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Economiegebouwen Meerssenhoven' heeft vanaf 7 november 2011 tot en met 19 december 2011 voor eenieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De openbare kennisgeving over de terinzagelegging van het ontwerpplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig de eisen die de wet daaraan – in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht – stelt. Op 13 en 15 december 2011 is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Ook zijn geen schriftelijke zienswijzen ontvangen.

9.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan 'Economiegebouwen Meerssenhoven' is op 28 februari 2012 ongewijzigd door de raad van de gemeente Maastricht vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.



Bijlage 1 Reacties wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro



Bijlage 2 Vaststellingsbesluit

