

# Bp Hoeve Zonneberg

*Zonnebergweg 10, Maastricht*

*toelichting*

**2020.08, 17 november 2021**



*Gemeente Maastricht*

# Bestemmingsplan Hoeve Zonneberg

*Zonnebergweg 10 te Maastricht*

***toelichting***

**2020.08, 17 november 2021**



# Inhoudsopgave

## Inhoud

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding           | 5  |
| Hoofdstuk 2 Beleidskaders       | 8  |
| Hoofdstuk 3 Planvoornemen       | 17 |
| Hoofdstuk 4 Actuele waarden     | 19 |
| Hoofdstuk 5 Waterparagraaf      | 22 |
| Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf     | 25 |
| Hoofdstuk 7 Overige aspecten    | 29 |
| Hoofdstuk 8 Juridische aspecten | 30 |
| Hoofdstuk 9 Handhaving          | 33 |
| Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid    | 34 |
| Hoofdstuk 11 Procedure          | 35 |

## Bijlagen

1. Onderzoek stikstofdepositie – WSP, 22-10-2021 met kenmerk SLMo18742.NOToo1.NG
2. Bouwhistorisch onderzoek - Coen Eggen, 31 december 2019
3. Toetsing Flora en Fauna - Arcadis, 24-05-2016 met projectnummer Co5062.000070
4. Bodemonderzoek – Geonius, 30-09-2021 met kenmerk MA210532.R01.V3.0
5. Ecologische Quicksan – Klement Rentmeesters, 16-11-2021

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Vereniging Natuurmonumenten draagt sinds 1995 met veel passie zorg voor het beheer van ruim 165 ha. hoogwaardig natuurterrein op de Sint-Pietersberg en de daarop gevestigde opstallen.

De vrijstaande carréhoeve “Zonneberg” viel tot voor kort ook hieronder, maar is nu gekocht en bewoont door de familie Martens.

Deze voormalige pachthoeve van het naastgelegen kasteel Lichtenberg is in 1873 gebouwd als agrarisch bedrijf met bedrijfswoning voor de exploitatie van een de grote hoeveelheid omliggende landbouwgronden. De hoeve is haar functie als agrarisch bedrijf reeds decennia geleden verloren en is het feitelijk als woonhuis in gebruik.

Vereniging Natuurmonumenten heeft het gebouw altijd onderhouden maar kon de hoeve geen passende gebruiksfunctie bieden. Daarom is er voor gekozen om de opstallen te verkopen en de ondergrond met een perceel ter grootte van  $\pm 5.340 \text{ m}^2$  in erfpacht uit te geven.

Op 22 juli 2015 is aan de gemeente Maastricht een aanvraag ingediend om vrijstelling van het bestemmingsplan om de agrarische bedrijfswoning als woonhuis te gebruiken. Deze omgevingsvergunning is inmiddels verleend en onherroepelijk.

*In voorliggend bestemmingsplan wordt de woonfunctie verankerd en krijgt het leegstaande gebouwdeel een bestemming die een duurzame exploitatie mogelijk maakt, in voorliggend geval de toepassing van culture en educatieve activiteiten (exposities, workshops en bijeenkomsten) en een ondergeschikte horecafunctie ten dienste aan voorgenoemde activiteiten.*

*Een dergelijke exploitatie is noodzakelijk om in de hoge onderhoudskosten van dit monumentale pand te voorzien.*

Uitbreiding van het aantal woningen ter plekke is niet toegestaan.

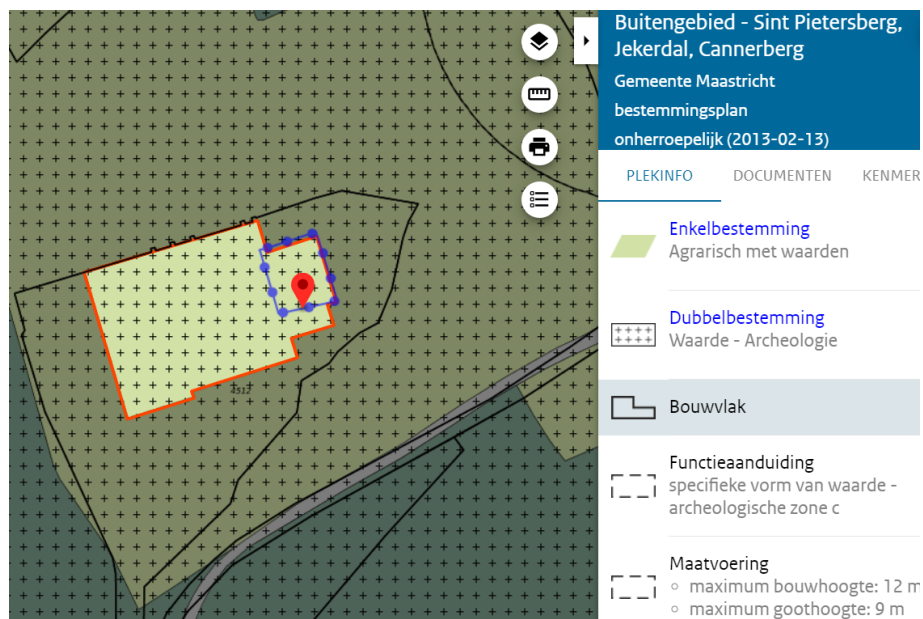
## 1.2 Plangebied

Het perceel aan de Zonnebergweg 10 ligt boven aan de Sint Pieter, midden in het natuurgebied Sint Pietersberg. In het zuiden grenst het gebied aan de ENCI-groeve, in het oosten aan de Maas en in het noorden aan de bestaande bebouwing langs de Maasboulevard.

*ligging van het plangebied*



Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan beslaat het bebouwde deel van het perceel aan de Zonnebergweg 10 en betreft voornamelijk de bij de hoeve behorende schuren.



Plangebied rood omlijnd

### 1.3 Vigerende bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg” en heeft hierin de bestemming “Agrarisch met waarden” en de dubbelbestemming “waarde – archeologie”.

De voor “Agrarisch met waarden” aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- Een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- Agrarische functie met natuur-, landschap- en natuurwaarden;
- Behoud, beheer en herstel van landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden van de grotten en het gangenstelsel;
- .....

Ter plaatse is één bedrijfswoning toegestaan met de daarbij horende voorzieningen, alsmede voorzieningen voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater.

*Daarnaast is er reeds in 2019 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van de woning binnen het bestaande carré.*

Voor het planologisch mogelijk maken van de huidige woonfunctie is in 2016 een omgevingsvergunning verleend.

Het bevoegd gezag kan de bestemming “Agrarisch met waarden” wijzigen ten behoeve van “Agrarisch - paardenhouderij”. Een wijziging ten behoeve van een andere bestemming is enkel mogelijk middels een bestemmingsplanprocedure.

Voor het plangebied zijn verder de facetplannen “Cultuurhistorie”, “Woningsplitsing en woningomzetting”, “Parkeren” en “Short-Stay” van toepassing. Regels uit deze plannen hebben ook invloed op de gebruiksmogelijkheden van Zonnebergweg 10.

*Het facetbestemmingsplan ‘Short Stay’ is een plan dat voor alle woonfuncties binnen de gemeente geldt. Onder Short Stay wordt verstaan: een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:*

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;

- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

Deze gebruiksmogelijkheid wordt niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, omdat een dergelijke functie binnen dit plan niet wordt beoogd.

#### Facetbestemmingsplan ‘Woningsplitsing en woningomzetting’

Dit facetbestemmingsplan is gebaseerd op de geldende Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuisvesting.

Onder woningsplitsing wordt verstaan: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Onder woningomzetting wordt verstaan: omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

De bepalingen uit dit facetbestemmingsplan zijn niet overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, ook hiervoor geldt dat een dergelijk gebruik voor de planlocatie niet beoogd is.

#### Facetbestemmingsplan ‘Parkeren’

Dit facetbestemmingsplan zorgt ervoor dat voor de hele stad dezelfde parkeernormen gelden bij het oprichten van nieuwe functies. De thans bestaande parkeernormen veranderen niet, alleen worden deze door dit plan over de hele gemeente gelijkgetrokken. Bij eventuele functieverandering van het voorliggende pand en/of het perceel dient te allen tijde aan de parkeernormen te worden voldaan. Hoe met het parkeren is omgegaan in dit plan is aangegeven in paragraaf 7.1 van deze toelichting

## 1.4 Juridische planvorming

In het bestemmingsplan wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, bestemmingen aan de in het plan begrepen gronden toegekend. Met het oog op deze bestemmingen worden regels gegeven, welke in ieder geval het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende bouwwerken reguleren. Daarnaast bevat het plan standaardregels met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregeling.

Naast de planregels bestaat het bestemmingsplan ook uit een volledige, toegankelijke en begrijpelijke verbeelding van het plan (de plankaart). Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de gemaakte keuzes voor de totstandkoming van het bestemmingsplan onderbouwd worden. Het bestemmingsplan dient digitaal beschikbaar, raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Ten behoeve van de uniformiteit dient het gehele plan opgesteld te worden conform de IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening stelt ten aanzien van bestemmingsplannen.

Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op een herbestemming van een monumentale hoeve ten behoeve van “wonen” en daarbij passende functies, in verband met de beoogde exploitatie.

## 1.5 Leeswijzer

In het volgende Hoofdstuk worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

In Hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen uiteengezet. In het daaropvolgende Hoofdstuk 4 worden de actuele waarden van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarvan op de planvorming.

Hierbij gaat het om waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 5 bevat vervolgens de wettelijke verplichte waterparagraaf, waarin het plan getoetst wordt op het aspect water.

In Hoofdstuk 6 wordt het plan vervolgens getoetst op milieuaspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, etc.

In Hoofdstuk 7 wordt ingegaan op overige aspecten.

Vervolgens wordt in Hoofdstuk 8 ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan.

Hierbij worden de planregels toegelicht.

De handhaving van het bestemmingsplan wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 9.

Hoofdstuk 10 gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, waarbij zowel de financiële als maatschappelijke uitvoerbaarheid beoordeeld wordt.

Ten slotte wordt in Hoofdstuk 11 ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan, waarbij onder andere wordt stilgestaan bij de vorm van inspraak en vooroverleg.

## Hoofdstuk 2 Beleidskaders

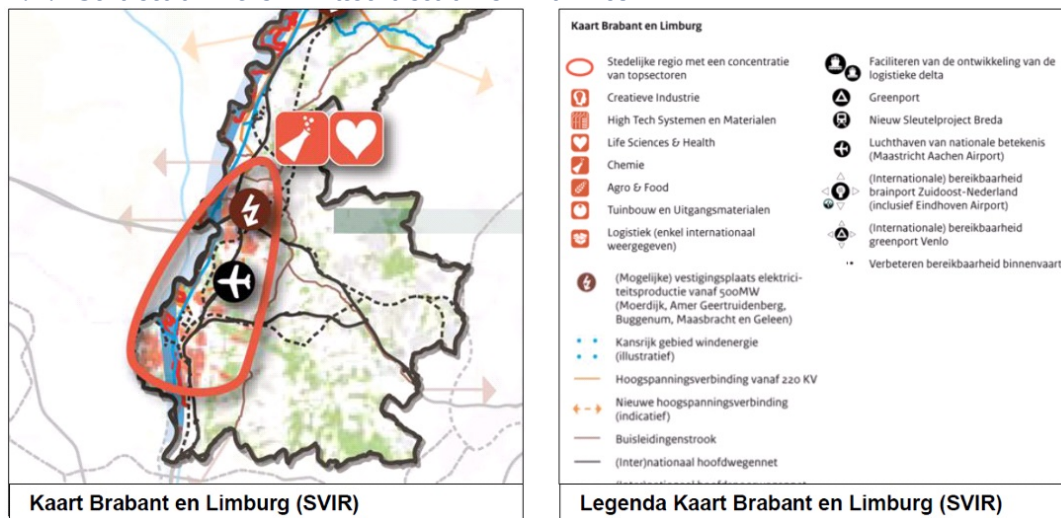
### 2.1 Planologische kaders

Bij ieder ruimtelijk plan vindt een toetsing plaats aan het actuele beleid van de overheid. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van het kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. Voornoemde toetsing dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten dienen bij het opstellen van hun beleid rekening te houden met de kaders zoals deze door het Rijk en de Provincie zijn vastgelegd. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden dienen voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte



Kaartuitsnede zuid Limburg

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden

bespaard. De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers en reizigers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project-specifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven.

De gemeente Maastricht is gelegen in de regio Brabant en Limburg.

De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden. De omgeving van het plangebied is het Natura-2000 gebied Sint Pietersberg – Jekerdal.

In de paragraaf 2.2.6 wordt hier verder op ingegaan.

### **2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten: Rijkswegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de EHS.

Voorliggend plan conflicteert niet met nationale belangen die door het Barro worden beschermd.

### **2.2.3 Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte**

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden.

Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voordoen bij de inrichting van de stad en het platteland.

De verplichting hiertoe is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 5, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft namelijk voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit (bijv. bestemmingsplan, beheerverordening of projectbesluit) verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden. Onderhavig object, een rijksmonument, vindt haar bescherming in de Erfgoedwet

### **2.2.4 Verdrag van Malta**

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.

In de Erfgoedwet is een nadrukkelijke koppeling gelegd tussen bescherming van het archeologisch erfgoed en het bestemmingsplan. Op basis van de geldende archeologische beleidskaart (2013) worden in het bestemmingsplan beschermende regelingen opgenomen voor de aanwezige en te verwachten archeologische waarden, uitgesplitst naar de toegekende waarde (hoog, middelhoog, laag), door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Archeologie'.

De monumentale waarden van het rijksmonument worden meegewogen bij herbestemming. Behoud door ontwikkeling is de middenweg tussen ontwikkeling zonder behoud (alles weg) en museaal behoud (alles blijft). Dit bereik je door een passende en verantwoorde ontwikkeling, een respectvolle of behoedzame ontwikkeling waarbij cultuurhistorie als één van de uitgangspunten wordt meegewogen in de besluitvorming. Zie ook paragraaf 4.2 Cultuurhistorie.

### **2.2.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4**

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4): 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)' wordt de wil uitgesproken om een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- Mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die, voor wat betreft het milieu, geen voor- of nadelen met zich meebrengen. Bij de herbestemming staat duurzaamheid voorop.

### **2.2.6 Natura 2000**

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen. Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

De beoogde herbestemming speelt in op alle drie deze thema's door monumentaal vastgoed op deze unieke locatie een "nieuw leven" te geven met behoud van de bestaande waarden.

Onderhavig plangebied is midden in het Natura-2000 gebied "Sint Pietersberg & Jekerdal" gelegen.



*plangebied in relatie tot omliggende Natura 2000 gebieden*

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg 2014

Op 16 januari 2015 is het POL 2014 in werking getreden.

In het POL2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL 2014 staan de fysieke kanten van de leefomgeving centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's. Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg.

#### *Visie Zuid-Limburg*

Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een “tussenregio”, tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Bovendien kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt.

Het gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel monumenten in de vorm van hoeven, kloosters en kastelen. Daarnaast vormt dit gebied met haar sterke versnijding door riviertjes als Jeker, Voer, Gulp, Geul, Geleenbeek, Worm en Roode Beek een zeer aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie. Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap. Dit is van groot belang voor het bruto regionaal product van Zuid-Limburg.

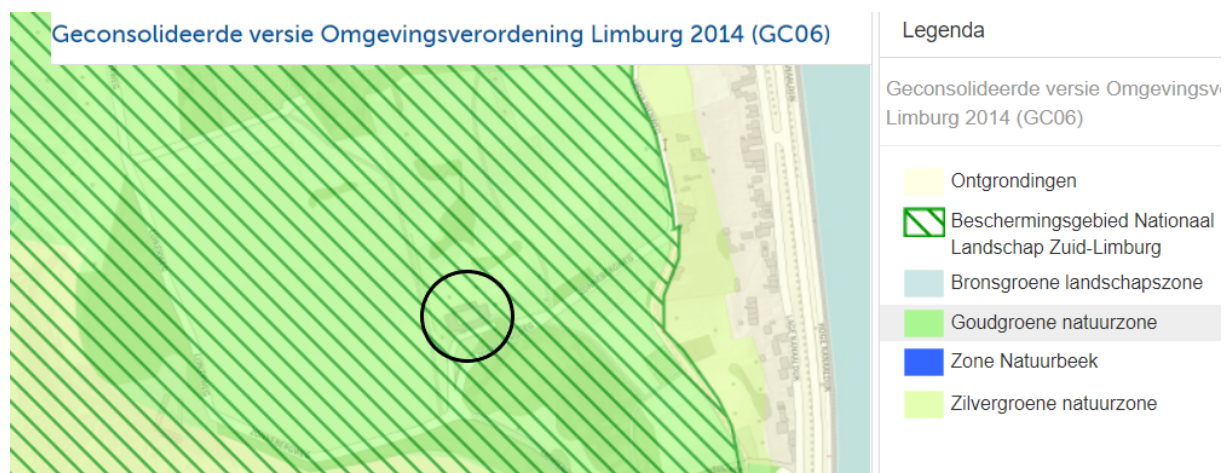
#### *Uitdaging*

Voor veel functies hebben we in Zuid-Limburg bij een krimpende bevolking voldoende ruimte, in toenemende mate zelfs te veel. Vooral in de stedelijke gebieden ontstaat leegstand van gebouwen en terreinen, hetgeen de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. De oude planologie (“programma zoekt ruimte”) heeft in Zuid-Limburg plaatsgemaakt voor een nieuwe planologie: “ruimte zoekt programma”. Dit zal leiden tot ruimtelijke verschuivingen.

Voor de verschillende programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en vrijetijdseconomie) wordt veelal uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop). De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit.

#### *Zonering*

Het plangebied van Hoeve Zonneberg is gelegen in de 'goudgroene natuurzone'.



*Zoneringskaart Omgevingsverordening Limburg2014*

De buitengrenzen van de goudgroene natuurzone passen bij het karakter van de verordening; vrij precies, maar zeker niet op perceelsniveau. Daardoor kan het in de praktijk voorkomen dat er bouwblokken doorsneden worden.

Voor het bestemmingsplan heeft dat geen directe gevolgen. De daarin vastgelegde bestemmingen blijven staan zolang er zich geen nieuwe ontwikkelingen voordoen. Zijn er wel ontwikkelingen waardoor het bestemmingsplan moet worden aangepast dan is er afstemming tussen gemeente en Provincie gewenst over de vraag waar de begrenzing in het bestemmingsplan precies moet worden gelegd.

Wezenlijke kenmerken en waarden Goudgroene natuurzone: voor bestaande natuurgebieden de actueel aanwezige natuurbeheertypen en de nagestreefde natuurdoeltypen en voor te realiseren natuurgebieden de nagestreefde natuurdoeltypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het Provincie.

Binnen de Goudgroene natuurzone in Limburg worden de volgende situaties onderscheiden:

- de bestaande bos- en natuurgebieden (*waaronder de Habitat-, Vogelrichtlijn gebieden en Natuurbeschermingswet 1998 gebieden*);
- areaaluitbreidingen natuur (*waar omzetting van landbouw naar natuur is voorzien*);
- gebieden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer (*alleen binnen Natura2000*);
- overige functies, die geen natuur zijn of worden, zoals wegen die door het gebied lopen en verspreide bebouwing, vaak agrarische bedrijven (de zgn. bouwblokken) of kloosters.

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Voorliggend bestemmingsplan maakt weliswaar nieuwe activiteiten mogelijk, maar deze hebben geen invloed op de aanwezige natuur- en landschapswaarden in het gebied.

### **2.3.2 Omgevingsverordening Limburg**

De Omgevingsverordening Limburg (2011) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk Ruimte, waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden tevens in de Omgevingsverordening juridisch geborgd.

Met betrekking tot het planvoornemen is tevens relevant dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening.

Daarnaast is in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een 'extra trede' opgenomen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking:

Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, onderzocht.

Dit betreft een inspanningsverplichting voor gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld kantoren, woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, land- en tuinbouw, vrije tijdseconomie/verblijfsaccommodaties moet eerst worden gekeken naar leegstaande monumentale, en indien dit geen resultaat geeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende panden wordt gekeken en deze zoveel mogelijk hiervoor worden benut. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Het bestemmingsplan voor Hoeve Zonneberg voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waardoor bovenstaande afweging in deze paragraaf niet hoeft te worden opgenomen.

Door aan de leegstaande ruimten een invulling te geven wordt met voorliggend plan ingespeeld op de vraag naar kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen in het gebied en de noodzaak van een passende exploitatie om in het behoud van het monument te voorzien.

### **2.3.4 Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg**

In de Bestuursovereenkomst regionale afspraken Zuid-Limburg worden afspraken vastgelegd tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de achttien Zuid-Limburgse gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten van Limburg over de regionale uitwerking van POL2014 voor Zuid-Limburg, over het Nationaal Landschap als geheel en over de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, energie, landschap, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Zo is er afgesproken dat de drie schaalniveau's van afstemming conform de bestuursafspraken ook in onderhavig bestemmingsplan worden geborgd. Het gaat daarbij om de volgende schaalniveau's:

- Het eerste schaalniveau is informeren van de direct omliggende gemeente bij de kleinschalige activiteiten die via afwijkingenbevoegdheden worden geregeld;
- Het tweede schaalniveau is afstemmen via het regionaal overleg; via de POL-werkgroepen. Dit niveau is van toepassing op activiteiten die middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt;
- Het derde schaalniveau is het afstemmen van de beoogde ontwikkeling op bestuurlijk regionaal niveau; De Bestuurlijke Kernoverleggen van het POL. Bij grootschaligere activiteiten die mogelijk worden gemaakt via wijzigingsbevoegdheden dient opgeschaald te worden naar dit schaalniveau.

In de Bestuursovereenkomst Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een tabel vastgesteld. Deze tabel deelt ontwikkelingen in op basis van omvang en geeft aan of voor de ontwikkelingen een meldingsplicht en/of een afstemmingsplicht geldt. Deze tabel zal ook leidend zijn voor de ontwikkelingen die zijn voorzien middels een afwijkingen- of wijzigingsbevoegdheid, echter deze komen in onderhavig plan niet voor.

In het algemeen kan worden gesteld dat:

- alle ontwikkelingen regionaal gemeld moeten worden of regionaal afgestemd moeten worden.
- in het geval van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bij grootschalige camping en dagrecreatie, waarborgt de gemeente dat alleen capaciteit mag worden toegevoegd indien additionele doelgroepen naar de regio worden getrokken.

Voorliggend plan voorziet niet in afwijkingen- of wijzigingsbevoegdheden die in strijd zijn met voornoemde afspraken.

### **2.3.5 Nationaal Landschap - Zuid-Limburg**

Het plangebied aan de Zonnebergweg is niet gelegen in het Nationaal Landschap Zuid Limburg dat wordt gevormd door het groene hart tussen de drie stedelijke agglomeraties Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad, maar wel in de directe nabijheid hiervan.

Een mooi en afwisselend Zuid-Limburgs landschap, dat rust en kwaliteit uitstraalt, waarin alle activiteiten een lust voor de omgeving zijn en dat als uitloop- en recreatiegebied makkelijk bereikbaar en beleefbaar is voor haar bewoners, de omwonende stedelingen, economische topsectoren en toeristen.

De ambitie van de provincie Limburg is om dit vijfsterren-landschap (met haar kernkwaliteiten) te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

| <b>Kernkwaliteit</b> | <b>Wat (de belangrijkste aspecten)</b>                                                                                                                                                         | <b>Nadere ruimtelijke duiding</b>                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Reliëf               | Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen | Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone. |

|                           |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                   |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Open-Besloten             | Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen.                                                                                                                                               | Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus. |
| Groene karakter           | Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubbën en holle wegen                                                | Goud- en zilvergroeene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.   |
| Cultuurhistorisch erfgoed | Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen. | Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles).     |



Nationaal landschap Zuid Limburg



Wonen en werken in een Nationaal Landschap (en zeker in Zuid-Limburg) betekent dat je verzekerd bent van een mooie, groene omgeving. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk versterkt. Het Nationale Landschap biedt ruimte voor regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief grondgebonden landbouwbedrijven, maar met respect voor de omgeving.

Grootschalige woningbouw, megastallen en bedrijventerreinen zijn er niet toegestaan.

## 2.4 Regionaal / gemeentelijk beleid

In de hiernavolgende paragrafen worden de regionale beleidsstukken besproken die van invloed zijn op het plangebied.

### 2.4.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040 “Koester de Balans”

Maastricht ligt aan de uitlopers van drie grote landschappelijke gebieden in Europa, namelijk de Ardennen, de Eifel en de Kempen. De nabijheid van deze gebieden draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Maastricht. Daarnaast wordt de stad in de directe omgeving omringd door een aantal buitengebieden met hoge landschappelijke en ecologische waarden: St. Pietersberg/Jekerdal/Cannerberg (1) in het zuiden, het Rivierpark Maasvallei (2) in het noorden en het Terraspark (3) als uitloper van het Heuvelland in het oosten.

In de Omgevingsvisie worden de opgaven genoemd waar de gemeente de komende jaren aan wil werken. De belangrijkste doelen zijn het versterken van de aantrekkingskracht van de (Eu)regio, werken aan een inclusieve samenleving, anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering, vormgeven van de (energie)transitie naar CO<sub>2</sub>-neutraal en het verbeteren van de relatie tussen overheid en samenleving.

Voor de fysieke leefomgeving zijn er daarnaast nog drie doelen geformuleerd, te weten:

- versterken van de netwerkfunctie van Maastricht, ten behoeve van de sociale- en economische vitaliteit van de stad;
- investeren in een toekomstbestendige leefomgeving die gezond en leefbaar is voor alle gebruikers van de stad: bewoners, werkers en bezoekers;
- het in stand houden en uitbreiden van plekken waar beleving en ontmoeting een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Maastricht.

Voorgenomen invulling van de monumentale hoeve met kleinschalige daghoreca en ruimte voor (dag)recreatie in de vorm van workshops en bijeenkomsten past binnen de ambities uit deze visie. Met het beoogde gebruik van de monumentale hoeve wordt tevens invulling gegeven aan enkele duurzaamheidsprincipes die in de omgevingsvisie worden genoemd.

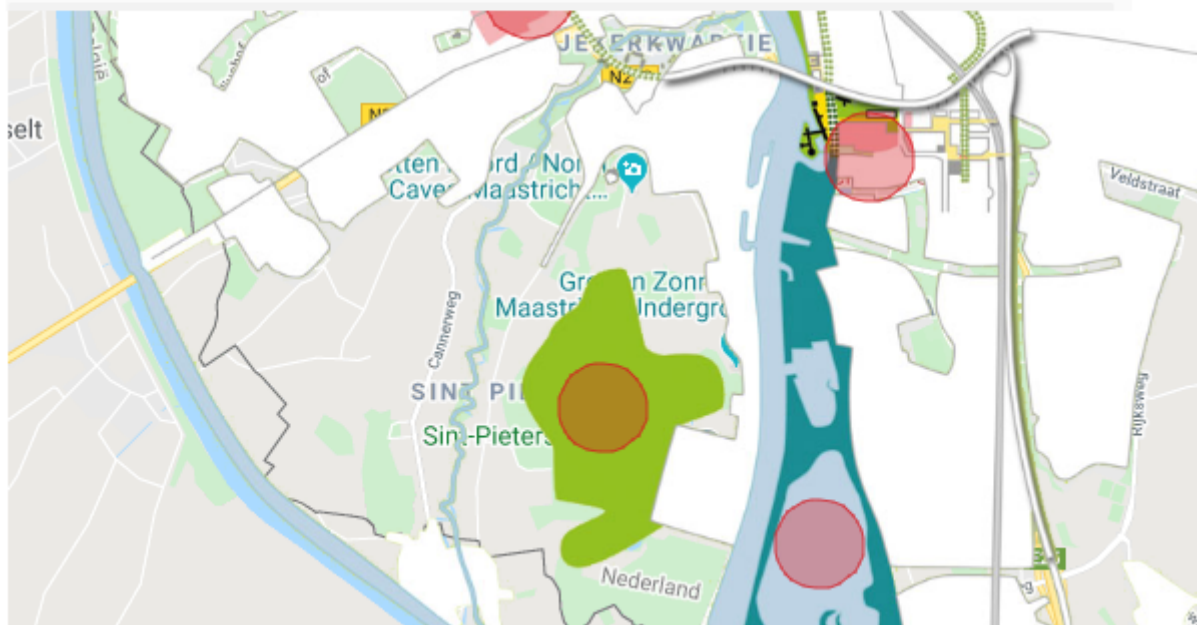
Dit is onder meer mogelijk door het inzetten van het aanwezige culturele erfgoed.

### ENCI-groeve

Transformatie van de ENCI-groeve tot natuurhistorisch gebied.

Fasegewijs zal de ENCI (Eerste Nederlandse Cement Industrie) haar activiteiten hier verminderen en zal de groeve worden ingericht als natuurterrein. Conform het transformatieplan zal het huidige fabrieksterrein deels een bedrijfsmatige functie houden, deels zal een natuur- en cultuurhistorische ontwikkeling plaatsvinden. Het gebied heeft vanwege de geologische situatie de potentie uit te groeien tot een belangrijke toeristische trekpleister.

één van de projecten uit de  
Structuurvisie



Voorliggend plan is in feite een mooi voorbeeld van hoe dit gerealiseerd kan worden op één van de markantste plekken van Maastricht en past derhalve binnen de Omgevingsvisie 2040 voor Maastricht.

## Hoofdstuk 3 Planvoornemen

### 3.1 Inleiding

Voor het plangebied van Hoeve Zonneberg geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg'. Daarnaast is er reeds in 2019 een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van de woning binnen het bestaande carré.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten die gehanteerd worden voor het nieuwe bestemmingsplan voor de hoeve.

In paragraaf 3.2 komen de algemene uitgangspunten aan bod. In paragraaf 3.3 t/m 3.6 wordt achtereenvolgens ingegaan op de uitgangspunten voor de openbare ruimte, agrarisch bedrijf, wonen en recreatie en toerisme. Bij het formuleren van de uitgangspunten wordt ingespeeld op de actuele ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente Maastricht.

### 3.2 Algemeen

#### 3.2.1 Instandhouding landelijk gebied en ruime gebruiksmogelijkheden

Algemeen uitgangspunt is streven naar de instandhouding en ontwikkeling van een duurzaam gebruik van het landelijk gebied, zowel ten behoeve van landbouw als natuur en landschap. Voorliggend plan voorziet in een duurzame invulling van de hoeve Zonneberg met een woonfunctie en bijpassende nevenfuncties.

De vigerende bestemmingsplannen inclusief de planologische mutaties vormen de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Daarnaast wordt gestreefd naar een plan waarbij maximaal ruimte wordt gegeven met behoud van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

In de toelichting wordt geformuleerd wat wel en wat niet mag.

Onnodige en dure procedures worden op deze manier zoveel mogelijk voorkomen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' geldt als uitgangspunt voor de op te stellen planregels.

#### 3.2.2 Beleving, ontmoeten en behoud cultureel erfgoed

Door een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van de voormalige bedrijfswoning voor burgerwoning heeft de gemeente Maastricht al een aanzet gegeven voor een andere invulling van deze hoeve dan tot voor kort het geval was. Om het gehele monumentale complex echter in stand te kunnen houden is het van belang dat ook aan het overige deel van de bebouwing een bestemming wordt toegekend die het mogelijk maakt om het leegstaande gebouwdeel een duurzame invulling te geven.

De gemeente Maastricht ziet de natuurgebieden rondom de stad als de “tuin” die het wonen in de stad aantrekkelijker maakt en waar mensen naar behoefte kunnen ontspannen en ontmoeten.

Met de beoogde invulling met kleinschalige recreatie en horeca, wordt in deze behoefte voorzien.

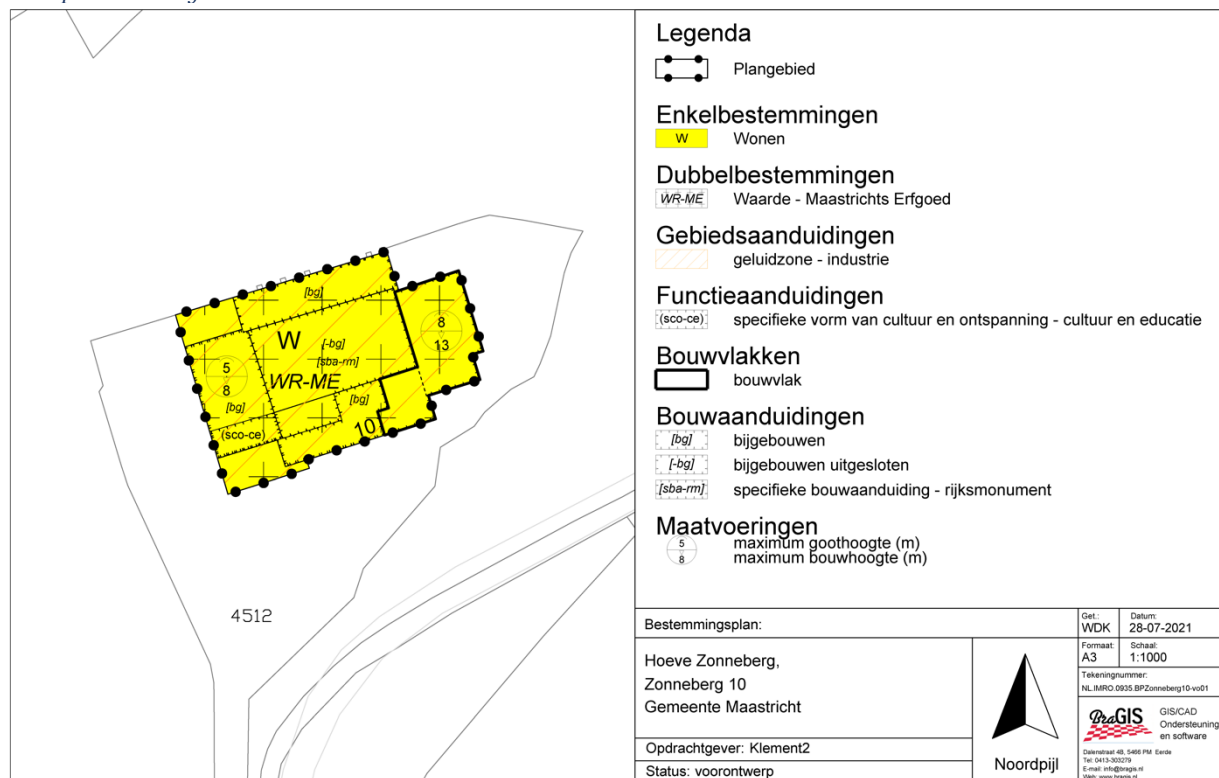
In de volgende paragrafen wordt specifiek ingegaan op de uitgangspunten die in het kader hiervan zijn opgesteld.

#### 3.2.3 Omschakeling naar Wonen (met bedrijf en/of beroep aan huis)

In het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sint Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg' zijn er geen afwijkingsregels voor de beoogde ontwikkeling.

De in voorliggend plan aangegeven ruimten ten behoeve van workshops, bijeenkomsten e.d. zal een specifieke aanduiding zal krijgen (specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie). Daarnaast is er een ruimte bestemd voor kleinschalige daghoreca, eveneens ondergeschikt aan de nevenfuncties en als zodanig specifiek benoemd in het plan.

De gebruiksvoorwaarden voor deze ruimten zijn in de planregels van het bestemmingsplan “Hoeve Zonneberg” opgenomen en moeten er voor zorgen dat de rust op en rondom deze hoeve blijft behouden.



## Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op flora en fauna, ecologische structuur, habitats, cultuurhistorie en archeologie.

### 4.1 Wet natuurbescherming

De nieuwe Wet Natuurbescherming, die sinds januari 2017 van kracht is, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

In de wet zijn verschillende zaken geregeld zoals soortenbescherming, jacht, de bestrijding van schade door beschermde wilde dieren en het beheer van populaties daarvan en de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming).

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden.

#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (2017). Deze wet is de opvolger van de Natuurbeschermingswet. Op grond van deze gebiedsbescherming vallen beschermde natuurmonumenten en de gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) onder het regime van de Wet natuurbescherming.

Omdat de voorgenomen plannen met name betrekking hebben op het in pandige deel van de hoeve en bezoekers alleen wandelend de hoeve kunnen bezoeken, zal de impact op het gebied zeer gering zijn.

De workshop- en coachingsactiviteiten in de hoeve zijn met name gericht op leefstijl en bewustwording en hebben, gelet op de kleinschaligheid van deze activiteiten, geen impact op de bestaande natuurwaarden.

#### 4.1.2 Soortenbescherming

De verbodsbepalingen voor vogels en Habitatrichtlijnsoorten in de Wet natuurbescherming sluiten vrijwel één op één aan bij de bepalingen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De verbodsbepalingen zijn gericht op de bescherming van individuen van soorten. De drie criteria op grond waarvan van de verbodsbepalingen afgeweken kan worden, zijn eveneens uit deze twee richtlijnen overgenomen. Dat betekent dat de verbodsbepalingen niet overtreden mogen worden, tenzij men een ontheffing kan krijgen (het zogenoemde 'nee, tenzij-principe').

Bij het besluit of een afwijking van het verbod kan worden toegestaan, wordt evenwel niet naar de gevolgen van deze afwijking voor het individuele dier of plant gekeken, maar naar de gevolgen voor de instandhouding van de betrokken soort. Het aantal exemplaren van een beschermde inheemse soort dat in een bepaald geval verstoord wordt, is voor de vraag óf het verbod op verstoring overtreden wordt niet relevant, ook niet indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de staat van instandhouding van de soort.

Anderzijds hoe niet iedere handeling die tot gevolg heeft dat een beschermde diersoort zich moet aanpassen aan de veranderende omgeving te worden opgevat als een (opzettelijke) verstoring.

Ook voor de andere soorten, die niet op grond van de Vogel- of Habitatrichtlijn maar vanuit nationaal oogpunt beschermd worden, geldt dat de verbodsbepalingen zien op het individu, maar of ontheffing verleend kan worden, wordt afgewogen tegen het effect van de ingreep op het populatieniveau van de soort.

Of dier- en plantensoorten nu werkelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten.

De Memorie van Toelichting zegt het zo: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd".

In voorliggend plan gaat het om de realisatie van nieuwe functies binnen de bestaande bebouwing.

Bij de reeds eerder uitgevoerde verbouwing tot woonhuis heeft een toetsing ten aanzien van de flora- en fauna plaatsgevonden (Arcadis, 24-05-2016) en zijn er geen beschermde diersoorten in de gebouwen aangetroffen.

Aanvullend is door Klement Rentmeesters op 16-11-2021 een ecologische quickscan uitgevoerd waaruit blijkt dat er ook heden geen plant- of diersoorten worden gesignaleerd, laat staan dat de beoogde, interne verbouwing leidt tot verstoring van het leefgebied voor enige plant- of diersoort. Evenmin worden er ter plaatse activiteiten ontplooi die een bedreiging vormen voor de aanwezige planten- en diersoorten.

## 4.2 Cultuurhistorie

Gemeente Maastricht heeft het “Maastrichts Planologisch Erfgoed” als beleidskader voor cultuurhistorie en archeologie, doorvertaald in alle bestemmingsplannen sinds 2005. In sommige plannen, waaronder Buitengebied Sint Pietersberg, ontbreekt deze doorvertaling en is er een facetbestemmingsplan Cultuurhistorie opgesteld (vastgesteld 10-03-2020) om de cultuurhistorische en archeologische waarden te waarborgen.

Het facetplan is (mede) gebaseerd op de “Cultuurhistorische rapportage (april 2020)”.

Het rapport vormt de onderlegger die ten doel heeft het cultureel erfgoed, in de gebieden van de bestemmingsplannen, waar dit nog niet is gebeurd, goed gemotiveerd en gedocumenteerd, planologisch te beschermen.

In het plangebied (Buitengebied Sint Pietersberg) liggen verschillende mergelgroeves, waar eeuwenlang kalksteen werd gewonnen. Over de beginperiode van de mergelwinning tasten onderzoekers nog grotendeels in het duister. Al in de Romeinse periode werd mergel gebruikt om landbouwgrond vruchtbaar te maken. De mergel werd toen nog in dagbouw ontgonnen.

De groeve bij Casino Slavante is waarschijnlijk in de Romeinse periode ontstaan als dagbouwgroeve. In de middeleeuwen zijn de ondergrondse groeves ontstaan, die door blokbrekers met behulp van zagen werden aangelegd. Het transport in de berg gebeurde aanvankelijk met paard en wagen. Voor verdere bestemmingen dan Maastricht werd de mergel over de Maas getransporteerd.

Omdat de ‘Heerlijkheid Sint Pieter’ toebehoorde aan de Prinsbisschop van Luik, zullen waarschijnlijk ook heel wat blokken naar de stad Luik zijn gegaan.

Onderhavige planlocatie is een rijksmonument waarvan het interieur en het exterieur bescherming genieten. Het object heeft binnen het facetbestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Maastrichts Erfgoed Cultuurhistorie” en de specifieke bouwaanduiding “rijksmonument”.

Teneinde vast te stellen welke onderdelen van bouwhistorische waarde zijn, is er een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door Coen Eggen d.d. 31.12.2019 (bijlage).

Voor Hoeve Zonneberg zijn in de cultuurhistorische rapportage geen specifieke richtlijnen opgenomen, zodat bij een verbouwing, vernieuwing en/of herontwikkeling enkel de algemene richtlijnen in acht genomen moeten worden, te weten:

- Behoud gaat voor vernieuwing
- Behoud door zorgvuldige ontwikkeling en vernieuwing
- Respect voor de historische structuur
- Respect voor historisch materiaal
- Respect voor authenticiteit
- Respect voor details

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden genoemde richtlijnen en de bouwhistorische waarden gerespecteerd.

## 4.3 Archeologie

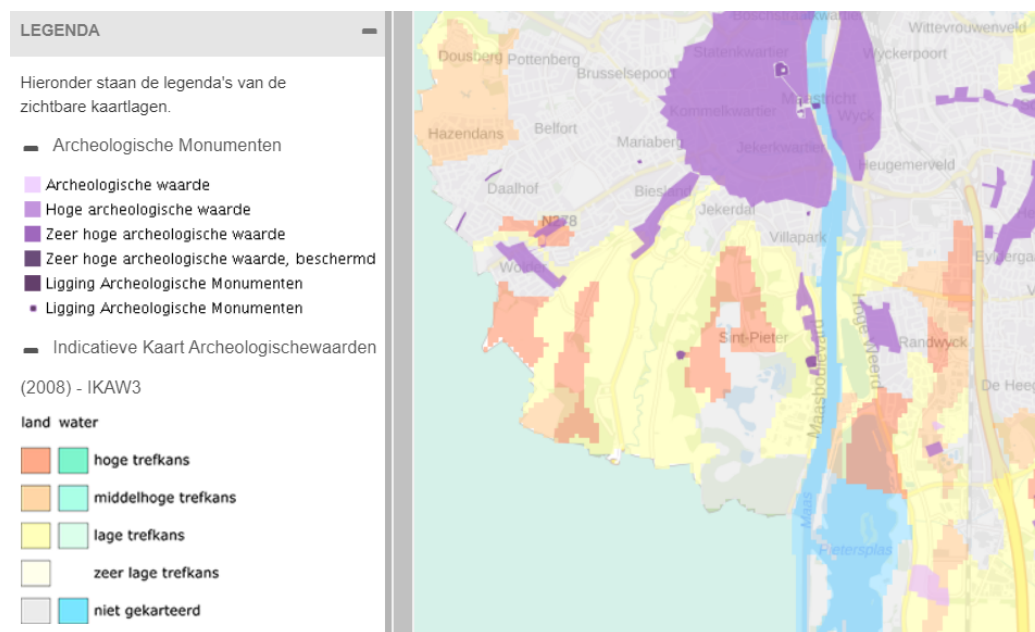
Binnen het vigerende gemeentelijk beleid ten aanzien van archeologische waarden wordt een indeling in drie zones gehanteerd en gerelateerd hieraan verschillende kwantitatieve ondergrenzen voor behoud in situ (conform het Verdrag van Valletta (Malta), de Erfgoedwet en de Monumentenwet) en

de verplichting voor verkennend, karterend, waarderend en/of preventief archeologisch onderzoek in de vorm van definitieve opgravingen.

Specifiek zijn deze kwantitatieve ondergrenzen: (1) zone A – zogenaamde ‘zero-tolerance-zone’; (2) zone B – geen archeologisch onderzoek bij ingrepen kleiner dan 250 m<sup>2</sup>; (3) zone C – geen onderzoek bij ingrepen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>.

Onderzoek naar de Maastrichtse situatie wijst uit dat de toepassing van dergelijke kwantitatieve ondergrenzen voor archeologische verplichtingen ertoe leidt dat slechts 10% van het totaal aantal vergunningen onderzoeksplchtig is en dat dan toch 85% van het te verstoren oppervlak onderzocht wordt. Dit toont aan dat het vigerende gemeentelijke beleid ten aanzien van archeologische waarden weloverwogen tot stand is gekomen, waarbij rekening is gehouden met zowel het wetenschappelijk belang, de maatschappelijke acceptatie als bestuurlijke verantwoordelijkheden in het kader van de omgang met archeologische waarden.

Onderstaande uitsnede komt uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)



uitsnede indicatieve archeologische verwachtingskaart

Voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde, hetgeen vertaald is in de dubbelbestemming “waarde – Archeologische zone c”.

Concreet betekent dit dat er sprake is van een terrein van onbekende archeologische waarde.

In voorliggend plan gaat het om het in pandig verbouwen van een bestaand pand, waarbij er geen bodemverstoring zal optreden en dus geen archeologische waarden worden verstoord.

Verder onderzoek is derhalve niet aan de orde.

#### 4.4 Rijksmonument

De specifieke bouwaanduiding [**sba-rm**] voor rijksmonumenten is in het bestemmingsplan als signaleringsfunctie opgenomen. Voor rijksmonumenten is, naast een omgevingsvergunning voor bouwen, ook een omgevingsvergunning nodig op grond van de Monumentenwet 1988, wanneer er bouwkundige- of andere veranderingen plaatsvinden aan het object. Omdat er intern geen verbouwingen aan het object plaatsvinden, is er geen sprake van aantasting van de rijksmonumentale waarden van het pand.

Omdat er geen verandering aan het monument plaatsvindt, is enkel de beoogde functieverandering aan een planologische procedure onderhevig en derhalve opgenomen in dit plan.

# Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

## 5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

## 5.2 Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van het aspect water komt in diverse beleidsdocumenten terug op verschillende schaalniveaus. Zo is er op zowel nationaal al provinciaal niveau een waterplan van kracht, dat uiteindelijk geland is in een waterbeheerplan van het verantwoordelijke waterschap, in dit geval waterschap Limburg. Daarnaast beschikt het waterschap over andere relevante plannen met betrekking tot het aspect water. Deze plannen worden hieronder besproken.

### 5.2.1 Nationaal beleid

#### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (ook wel bekend als de AMvB Ruimte) lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

### 5.2.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van het waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebied beheersplan Maas. De waterbelangen zijn in het voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterbelangen die in het plan beschermd dienen te worden. Op het gebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

### 5.2.3 Regionaal beleid

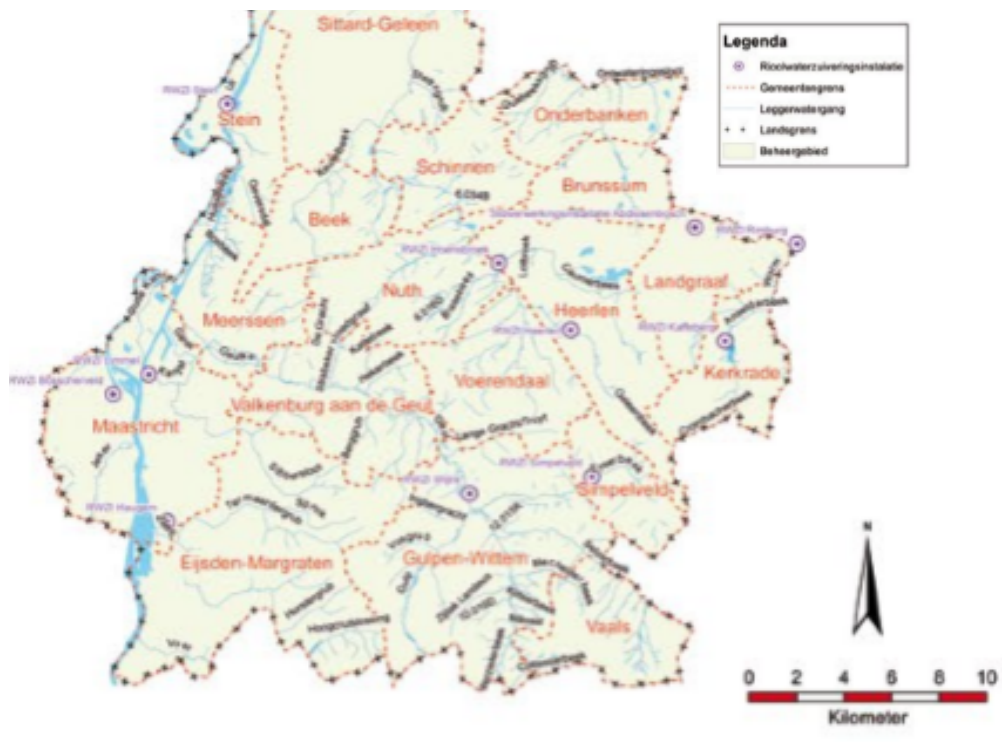
#### *Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen 2016-2021*

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het vml. Waterschap Roer en Overmaas (nu: waterbedrijf Limburg).

Het waterbeleid van dit waterschap is neergelegd in het waterbeheerplan Limburgse waterschappen 2016-2021. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het re-natureren van beken.

Om de beleidstaken uit te voeren beschikt het waterschap over verschillende instrumenten. De belangrijkste hiervan is de keur met bijbehorende legger.



#### *De Keur Waterschap Limburg*

Omdat handelingen van derden in de leefomgeving, bijvoorbeeld: bouwwerken, werkzaamheden of activiteiten, daarvoor een risico's met zich mee kunnen brengen, heeft het waterschap een verordenende bevoegdheid. De specifieke verordening voor regulering van handelingen door derden in de omgeving van of met invloed op water, heet Keur.

De Keur van het waterschap heeft een smaller bereik dan het integraal waterbeheer. De keur betreft alleen waterstaatkundig beheer en waterkwantiteitsbeheer, ofwel de waterstaatswerken: tegen hoog water (keringen), voor peilbeheer (oppervlaktewateren, stuwen e.d.) en voor het onttrekken en van lozen van hoeveelheden oppervlaktewater en grondwater.

De Keur bevat in het belang van het waterbeheer, voor het overgrote deel beperkende regelgeving voor activiteiten door derden in de leefomgeving.

Daarnaast biedt de Keur mogelijkheden hoe deze activiteiten door derden in de leefomgeving wel uitvoerbaar zijn en verenigbaar zijn of zijn te maken met het belang van water.

### **5.3 Watertoets**

Zoals gezegd is de watertoets een verplicht onderdeel van elke planologische procedure.

De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Dit bestemmingsplan betreft de herbestemming van een voormalige agrarische hoeve, waarbij het verhard oppervlak gelijk blijft en er een afkoppeling van het hemelwater plaatsvindt.

Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

## 5.4 Riolering

Voor de riolering is met name de Wet Gemeentelijke Watertaken van belang.

In deze wet is het aantal zorgplichten voor de gemeentelijke rioleringszorg toegenomen tot drie.

Het betreft:

1. inzameling en het transport van afvalwater (het vuile rioolwater)
2. hemelwaterzorgplicht (nieuwe zorgplicht)
3. grondwaterzorgplicht binnen stedelijk openbaar gebied (nieuwe zorgplicht)

Het vasthouden van water volgens de trits water vasthouden, bergen en vertraagd lozen maakt integraal onderdeel uit van alle onderdelen van het watersysteem.

In bestemmingsplannen wordt een waterparagraaf opgesteld die watertoets onderhevig is.

De initiatiefnemer reserveert standaard circa 8-10% van de ruimte voor noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij kleinere herinrichtingen verankert de gemeente de doelstelling van afkoppelen op eigen terrein en/of zichtbaar afstromen van hemelwater. Hierbij kan worden gedacht aan de combinatie openbaar groen en waterberging. Bij infiltratie op eigen terrein treedt de gemeente handhavend op en controleert op foutaansluitingen en de goede werking van de voorzieningen.

Gezien het karakter van onderhavig bestemmingsplan worden er nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Derhalve zal het bestemmingsplan geen effect hebben op (de werking van) het bestaande rioleringsstelsel.

## Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en zoneringen.

### 6.1 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen.

De hoeve aan de Zonnebergweg is niet gelegen binnen een zone van een weg of spoorweg, maar wel binnen de geluidzone van de ENCI-groeve.

Op grond van een in 2015, door Windmill uitgevoerde akoestische toets, hoeft er voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning geen nieuwe hogere grenswaarde vastgesteld te worden.

De planvorming omvat de toevoeging van kleinschalige dag recreatieve voorzieningen. Dit zijn géén geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder.

De planvorming is inpasbaar ingevolge de Wet geluidhinder.

Gelet op de geïsoleerde ligging van het plangebied is Geluid-Wet milieubeheer geen relevant milieuaspect bij de beoordeling van de inpasbaarheid.

### 6.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Voor onderhavig plan betekent dit dat ter plaatse van de vrijkomend agrarische bebouwing de bodem onderzocht dient te worden om te beoordelen of deze geschikt is voor de realisatie van een kleinschalige horecafunctie aldaar.

De locatie was in de Bodemkwaliteitsrapportage Maastricht (2007) al bestempeld als “relatief schoon”. In juli 2015 is er, vanwege de toenmalige aanwezigheid van een bovengrondse tank, door Milieuadviesbureau Heel een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd ten behoeve van de overdracht van de hoeve.

Uit dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen verontreinigingen voorkomen rondom de locatie van de tank. Voor het realiseren van de nevenfuncties zijn er geen ingrepen in de bodem noodzakelijk.

Op grond van de bodemkwaliteitskaart gemeente Maastricht is de bodem ter plaatse van de Sint Pietersberg aangemerkt als geschikt voor de functie “Wonen”.

Teneinde vast te stellen welke of er enige verontreiniging in de bodem aanwezig is, is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Geonius d.d. 30.09.2021 (bijlage).

Op basis van de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de uit te oefenen functies.

### 6.3 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van kleinschalige nevenfuncties binnen bestaande, voorheen agrarische bebouwing.

Gekeken moet worden of het project of de activiteit, maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het project is I IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bij de NIBM toets wordt de toename van de luchtverontreiniging afgezet tegen de autonome ontwikkeling. Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

#### **NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):**

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

Voorliggende casus blijft binnen de gesteld criteria waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit derhalve niet nodig is.

## **6.4 Geurhinder**

In principe dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast. Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven c.q. ontwikkelingen waarbij met dit aspect rekening dient te worden gehouden.

## **6.5 Stikstof**

De geplande verbouwing en functiewijziging van Hoeve Zonneberg aan de Zonnebergweg 10 te Maastricht leidt tot een beperkte toename van stikstofdepositie van ten hoogste 0,05 mol/ha/jaar in het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal.

Voor de aanwezige habitattypen ter plaatse van de hexagonen, waar deze (beperkte) toename van stikstofdepositie wordt berekend als gevolg van het project, geldt dat de achtergronddepositie relevant

lager is dan de kritische depositiewaarde en er geen sprake is van een naderende overbelasting doorstikstofdepositie. Geconcludeerd wordt dat de instandhoudingsdoelstellingen voor de habitattypen onmogelijk in gevaar kunnen komen door een dermate geringe extrastikstofdepositie rekening houdend met de ruimte die er nog is totdat de kritische depositiewaarde wordt bereikt. Er bestaat geen risico dat de kwaliteit van de aanwezige habitattypen op deze locatie significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermesten de invloed van atmosferische stikstofdepositie.

Significante effecten op het Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal als gevolg van de berekende toename van stikstofdepositie door het project Hoeve Zonneberg zijn dan ook uitgesloten. Een Wnb-vergunning is voor wat betreft het aspect stikstofdepositie niet noodzakelijk.

Voor een volledige uiteenzetting van de stikstofdepositie verwijzen we naar het uitgevoerde onderzoek in de bijlage van WSP d.d. 22 oktober 2021, met kenmerk SLM018742.NOT001.NG.

## 6.6 Externe veiligheid

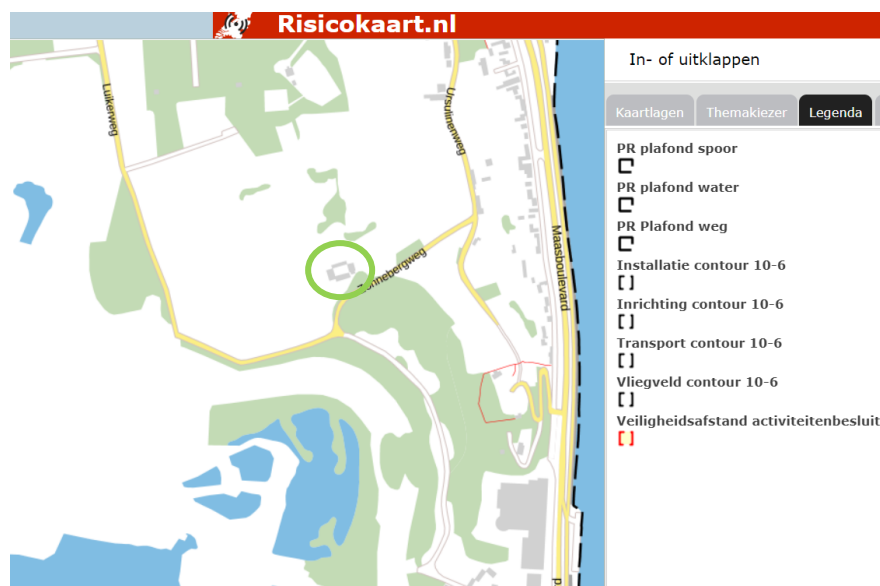
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij bijvoorbeeld woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Inrichtingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

### Risico-inventarisatie

Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat in het plangebied en (directe) omgeving geen risicodragende objecten aanwezig zijn (zie ook onderstaande uitsnede):



risicokaart provincie Limburg

*Transport gevaarlijke stoffen*

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt deels plaats via buisleidingen en voor een ander deel over de weg middels tanktransporten. Onderhavige planlocatie ligt niet binnen de invloedsgebieden van deze transportaders.

Dit betekent dat er geen wegen of leidingen met bijbehorend ruimtebeslag en risicocontour in het bestemmingsplan opgenomen hoeven te worden.

#### Verantwoording groepsrisico

Het plan omvat een functiewijziging van een pand binnen het invloedsgebied van de Maas. Derhalve dient conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht revisie 4 aandacht te worden besteed aan de externe veiligheidsrisico's, waarbij volstaan kan worden met het lichtste verantwoordingsniveau bestaande uit een standaard verantwoording

#### Inleiding

De pand bevindt zich op grote afstand (> 200 meter, zone 3) van de Maas.

Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

#### Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron en de zeer lage personendichtheid zal een veranderende personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Gelet op de beperkte personendichtheid is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen op de Maas vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

#### De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

#### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. Om de zelfredzaamheid te vergroten dienen de ventilatievoorzieningen, de ramen en deuren van het pand afsluitbaar te zijn tegen de indringing van toxisch gas. Een eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallatie dient met één druk op de knop uit te schakelen te zijn.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

#### Conclusie

Het bevoegd gezag acht het groepsrisico, na het nemen van de voorgestelde maatregelen, aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

## Hoofdstuk 7 Overige aspecten

### 7.1 Verkeer / parkeren

De hoeve is een onderdeel van het beschermde natuurgebied Sint Pietersberg: het is bovengronds en ondergronds aangewezen als Habitatrictlijngebied. De hoeve is net als het overgrote deel van de Sint Pietersberg voor gemotoriseerd verkeer afgesloten en vormt daarom voor Maastrichtenaren en bezoekers van de stad een ideaal wandelgebied, op slechts anderhalve kilometer van het Vrijthof.

Het gebied is voor autoverkeer ontsloten via een viertal parkeerplaatsen: het Oog van Sint Pieter, Buitengoed Slavante, Chalet D'n Observant in de groeve en in mindere mate de parkeerplaatsen langs de Mergelweg. De hoeve zelf is niet bereikbaar via een openbare weg waar gemotoriseerd verkeer is toegestaan. Bezoekers mogen het gebied alleen betreden tussen zonsopgang en zonsondergang.

De herbestemming tot wonen, met daaraan ondergeschikte functies, kent dus een aantal haken en ogen: bereikbaarheid is beperkt en dient ook niet te worden uitgebreid. De gebruikelijke eis dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden mag dus ook alleen uitgelegd worden vanuit het eigendom van het gehele gebied: Natuurmonumenten beschikt over de parkeerplaats bij Slavante, van waaruit ook de toegang tot de Zonneberg (gelegen aan de voet van de hoeve) ontsloten is. Natuurmonumenten heeft reeds (schriftelijk) ook haar medewerking verleend om ook leveranciers van hoeve Zonneberg ontheffing te verlenen van het toegangsverbod voor gemotoriseerd verkeer.

### 7.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die op grond van wettelijke regelingen planologische bescherming dienen te krijgen.

### 7.3 Duurzaamheid

Met het gewijzigde gebruik wordt ook ingezet op verduurzaming van de voormalige agrarische hoeve. Zo zijn er al zonnepanelen aangebracht voor het eigen energiegebruik en is er een warmtepomp geïnstalleerd.

Ook bij de verdere ontwikkeling van de hoeve zal gekeken worden of er mogelijkheden tot verduurzaming zijn.

## Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de planologische inrichting van de voormalige agrarische hoeve de Zonneberg.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

### 8.1 Uitgangspunten

#### 8.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).

Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

#### 8.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan “Hoeve Zonneberg” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden opgenomen en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan.

De regels van onderhavig bestemmingsplan “Hoeve Zonneberg” zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

#### 8.1.3 Inleidende regels (hoofdstuk 1)

In de begripsbepalingen (Artikel 1) worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de ‘Wijze van meten’ (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten en de algemene regels, worden in de SVBP2012 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

#### 8.1.4 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt, worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. Hoewel niet ieder bestemmingsartikel alle elementen hoeft te bevatten, ziet de opbouw van de bestemmingsregels er volgens het SVBP als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Specifieke gebruiksregels.

### *Bestemmingsomschrijving*

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden "met daaraan ondergeschikt". De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

### *Bouwregels*

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels, voor zover van toepassing, minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes en oppervlaktes.

### *Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis.

### *Specifieke gebruiksregels*

Conform artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik of toegelaten gebruik.

## **8.2 Beschrijving van de bestemmingen**

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane bestemmingen.

Per bestemming zijn de doeleinden c.q. het toegestane gebruik van de gronden aangegeven. In beginsel is alle bebouwing c.q. gebruik dat past binnen deze bestemmingsregels rechtstreeks toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoeringen voor wat betreft bebouwing, dan kan hiervoor bestemmingsplan-technisch gezien, een omgevingsvergunning worden verleend.

### **Artikel 3 Wonen**

Binnen de enkelbestemming wonen is één grondgebonden woning toegestaan met de daarbij horende voorzieningen en bijgebouwen. Daarnaast zijn er een tweetal nevenfuncties toegestaan, die voor wat betreft de plaats en de activiteit specifiek zijn aangeduid op de verbeelding.

Culturele en educatieve activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie”;

ondergeschikte horeca naast en ten dienste aan de culturele en educatieve activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning – cultuur en educatie”;

De aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [*sba-rm*]' geeft tot slot aan dat het gehele object een rijksmonument betreft.

Het realiseren van nieuwe bijgebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde, is ter plaatse niet toegestaan.

### **Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie**

In de bestemmingsplannen van de gemeente Maastricht wordt cultureel erfgoed beschermd door een dubbelbestemming “Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie op te nemen waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van architectuur-historie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden.

Ter bescherming van de archeologische waarden is het op de gronden met deze dubbelstemming niet mogelijk om zonder omgevingsvergunning activiteiten uit te voeren.

## **8.3 Algemene regels, overgangsregels en slotregels**

De algemene regels van het bestemmingsplan Hoeve Zonneberg zijn van toepassing voor het gehele plangebied en omvatten onder andere de algemene gebruiks- en afwijkingsregels.

In het overgangsrecht is geregeld dat bestaande rechten worden gerespecteerd, ook al zijn deze in strijd met het bestemmingsplan.

Het overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 Bro en is een verplicht onderdeel van de regels.

In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

## Hoofdstuk 9 Handhaving

### 9.1 Uitgangspunten voor een goed handhavingsbeleid

Het is belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Voor een goed handhavingsbeleid is een aantal factoren van belang:

- *Kenbaarheid en draagvlak bestemmingsplan:*  
De plannen voor het plangebied dienen kenbaar te worden gemaakt aan degene die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.  
Waar mogelijk zal dan ook rekening worden gehouden met ingebrachte opmerkingen.
- *Inzichtelijke en realistische regelgeving:*  
Een bestemmingsplan is een juridische regeling die inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Het plan moet helder van opzet en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de regeling en de bepalingen welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn.
- *Actief handhavingsbeleid:*  
Ten slotte is het van belang dat de feitelijke situatie in het plangebied voldoende wordt gecontroleerd. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

## Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een bestemmingsplan aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 10.1 Economische uitvoerbaarheid

#### 10.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft.

In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan.

De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
2. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro;
3. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;

of indien:

4. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
5. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
6. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

In onderhavig plan is er geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor het bepalen van een tijdvak, fasering, nadere (locatie-)eisen of een kostenverhaal noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt derhalve geen anterieure overeenkomst gesloten.

#### 10.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

De planologische gevolgen die als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging zullen optreden zijn voor omwonenden, zeker gelet op de afstand, niet van dien aard dat zij hier planologische nadelen van zullen ondervinden.

Indien dit wel het geval is, zal dit naar aard en omvang dusdanig zijn dat de financiële gevolgen ten aanzien van planschade veelal binnen het normaal maatschappelijk risico blijven.

### 10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid is het ook van belang dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling van een bestemmingsplan een procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen gedurende deze termijn worden ingediend.

Gelet op de ligging van het plangebied en het feit dat de betreffende nieuwe functies in pandig gerealiseerd gaan worden is het niet te verwachten dat er bezwaren zijn tegen voorliggend plan.

Door de initiatiefnemers zijn 15 directe buurtbewoners schriftelijk over de plannen geïnformeerd.

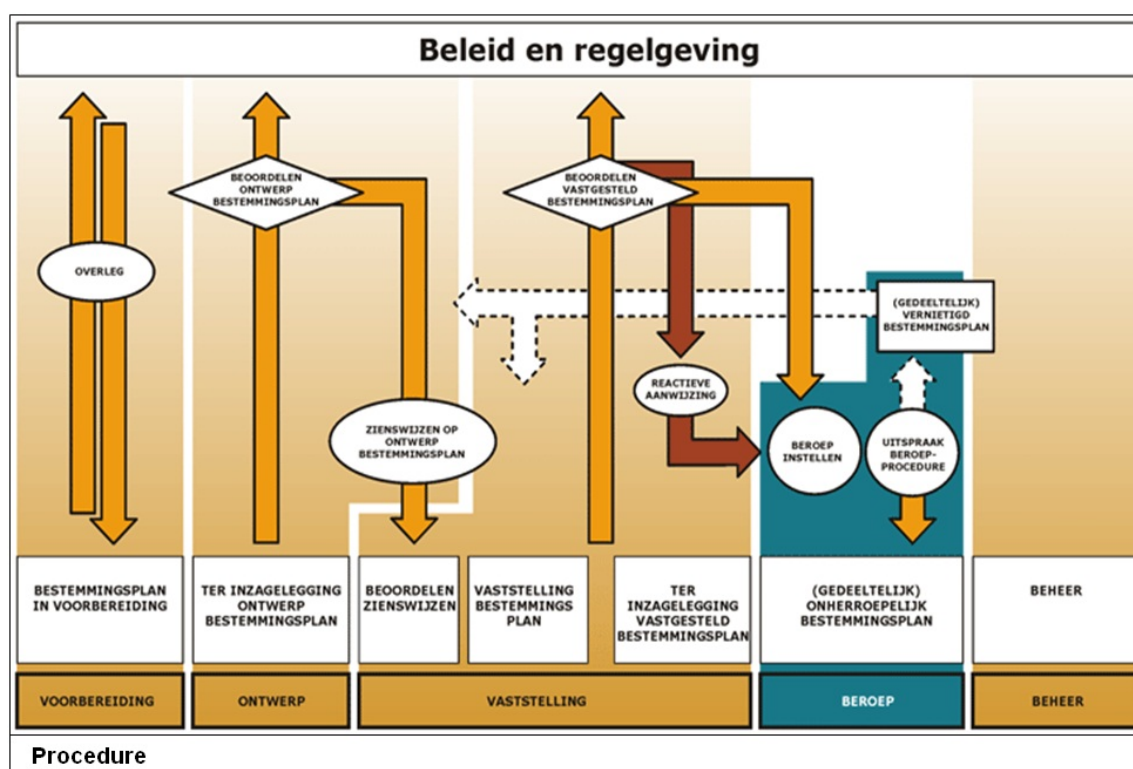
Van 10 van hen is een positieve reactie ontvangen en enkele burens zijn zelfs ter plekke gaan kijken en hebben (coronaproof!) een toelichting gekregen op de plannen.

Daarnaast zijn er 3 horecagelegenheden in de omgeving en 1 belanghebbende stichting door de initiatiefnemers persoonlijk benaderd. Net als de buurtbewoners waren ook zij positief over de beoogde ontwikkeling en hadden geen bezwaren. Integendeel, er werd zelfs al gekeken naar een mogelijke samenwerking.

Uit de te volgen zienswijzenprocedure zal moeten blijken of er inderdaad maatschappelijk draagvlak is voor het plan.

## Hoofdstuk 11 Procedure

De procedure omtrent het opstellen, vaststellen en publiceren van een bestemmingsplan is in de Wet ruimtelijke ordening bepaald.



Bovenstaand is de cyclus weergegeven die een bestemmingsplan zal doorlopen voordat deze definitief wordt vastgesteld en in werking zal treden.

De cyclus start met de voorbereiding, die bestaat uit een wettelijk verplicht vooroverleg met overheidsinstanties (diensten van het Rijk en de provincie, het waterschap (watertoets) en eventueel buurgemeenten) en eventueel een inspraakronde (facultatief).

Na het vooroverleg gaat het bestemmingsplan de ontwerpfase in. Hier start de formele procedure zoals beschreven in artikel 3.8 Wro in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

### 11.1 Inspraak/vooroverleg

Vanwege de kleinschaligheid van dit plan zal het niet naar de diverse instanties worden toegezonden in het kader van het vooroverleg. Wel heeft in dit stadium overleg plaatsgevonden met omwonenden en de belangenorganisatie Oostflank Sint Pieter.

### 11.2 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- Ontwerp:

- Publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening;
- Gedurende deze terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen bij de gemeenteraad;
- b. Vaststelling:
  - Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;
  - De provincie heeft de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven (dat gedeelte waarvoor een reactieve aanwijzing is gegeven treedt niet in werking);
  - Publicatie en terinzagelegging van het vaststellingsbesluit en vastgestelde bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn;
- c. Beroep (indien aan de orde):
  - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- d. Inwerkingtreding.

In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt steeds melding gemaakt van de rechtsmiddelen. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

### **11.3 Ontwerp**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeve Zonneberg' van de gemeente Maastricht heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van ..... MAAND 2022 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor eenieder de gelegenheid daarover zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het plan zijn <pm> zienswijzen ingediend.

Daar waar nodig is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan zal derhalve gewijzigd worden vastgesteld.

### **11.4 Vaststelling**

De besluitvorming met betrekking tot de vaststelling van bestemmingsplan 'hoeve Zonneberg' zal naar verwachting plaatsvinden op ... -...-2022.