

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	9
2 Wettelijk- en beleidskader	10
2.1 Europees en Rijksbeleid	10
2.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
2.3 Regionaal beleid	17
2.4 Gemeentelijk beleid	20
3 Beschrijving plangebied	26
3.1 Landgoederenzone	26
3.2 Landgoed Villa Kanjel (Petite Suisse)	26
3.3 Herbestemmingsscan	29
3.4 Omgeving	30
4 Planbeschrijving	31
4.1 Algemeen	31
4.2 Het plan	31
5 Milieuplanologische aspecten	35
5.1 Water	35
5.2 Ecologie	35
5.3 Geluid	37
5.4 Bodem	39
5.5 Externe veiligheid	40
5.6 Luchtkwaliteit	43
5.7 Archeologie	45
5.8 Overige milieuhinder	46
5.9 Kabels en leidingen	46
6 Het bestemmingsplan	47
6.1 Feitelijke planopzet	47
6.2 Juridische planopzet	47
7 Financiële uitvoerbaarheid	51
8 Handhavingsparagraaf	52
9 Communicatieparagraaf	53
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	53
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	53
Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit	54



Separate bijlagen:

1. Herbestemmingsscan Landgoed Villa Kanjel, SATIJNplus Architecten, d.d. 13.04.2017;
2. Quickscanonderzoek ecologische waarden in het kader van het bestemmingsplan Landgoed Villa Kanjel, Ecolyrium, rapportnummer 18-354, d.d. 21.12.2018;
3. Haalbaarheidsstudie Gezinshotel Villa Kanjel Maastricht, Horwarth HTL, d.d. 25.09.2018;
4. Akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan landgoed Villa Kanjel', Spider Monkey Consultancy, d.d. 10.09.2018.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het Rijksmonument Kasteel Buitenplaats 'Petit Suisse' aan de Meerssenerweg 1 te Maastricht is, na doorlopen van een tender (een openbare verkoopprocedure) door de gemeente Maastricht, aangekocht door een derde, ontwikkelende partij. Het landhuis, met bijbehorend koetshuis, een Engelse landschapstuin met vijverpartij en bosschages waardoor de Kanjelbeek loopt, vormt één Rijksmonument. Het landgoed is ook wel bekend als 'La Petite Suisse', 'Dr. Poelsoord' of 'Villa Kanjel'. Deze laatste naam is thans het meest in gebruik en voor dit bestemmingsplan wordt daarom de term 'Landgoed Villa Kanjel' gebruikt. Het landgoed is als geheel onderdeel van de karakteristieke landgoederenzone tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg (thans aangeduid als 'Buitengoed Geul & Maas'). De gemeente Maastricht heeft dit landgoed verkocht met het oog op een herbestemming die zal bijdragen aan duurzame nieuwe gebruiksvorm voor de bestaande panden en aan het versterken van de landgoederenzone als geheel.

De nieuwe eigenaar wil het landgoed ontwikkelen tot gezinshotel (een hotel met gezinskamers en een groepsslaapgelegenheid), waarbij het landhuis zelf tot hotel/restaurant wordt omgevormd en het koetshuis gaat functioneren als bedrijfswoning annex keuken voor de zomerperiode. Het hotelpand kan tevens worden afgehuurd voor feesten en partijen (zoals trouw- en communiefeesten) en er zullen sporadisch andere evenementen worden gehouden zoals een braderie of een tuinthemafeest). Ondergeschikt aan de restaurant- en hotelfunctie wordt een natuurspeelplaats gerealiseerd met een trapveldje, wordt een pluk-/moestuin aangelegd en wordt de bestaande parkeerplaats uitgebreid. Dit gemêleerde functiepalet is binnen het huidige bestemmingsplan slechts ten dele toegestaan. Om de nieuwe functies planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Dit nieuwe (postzegel)bestemmingsplan ligt thans voor.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). 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.bplgVillaKanjel-vg01);
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:2.000.

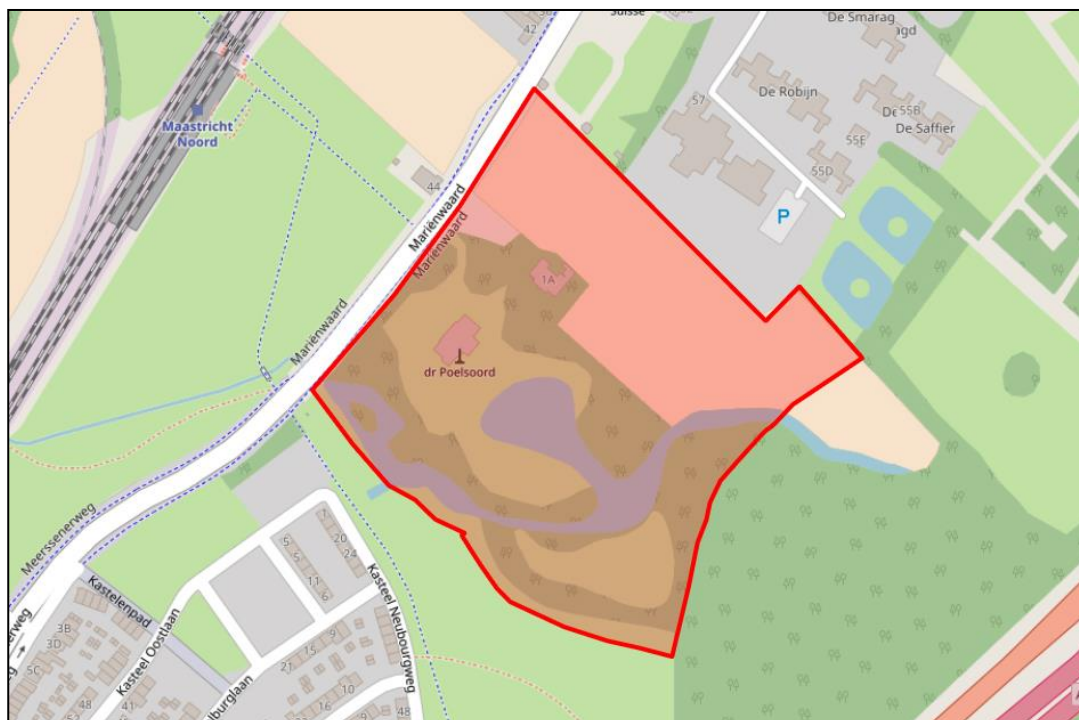
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan 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. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan (een haalbaarheidsstudie ten behoeve van het hotel, een akoestisch onderzoek en een natuurwaardenonderzoek). De resultaten



van deze onderzoeken zijn in deze toelichting verwerkt en zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.2 Begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Meerssenerweg 1 te Maastricht. Op deze plek gaat de Meerssenerweg in noordoostelijke richting over in de Mariënwaard. Het plangebied wordt globaal begrensd door de wijk Nazareth in het zuidwesten, het groene verbindingsstuk van de Groene Loper in het zuiden en oosten (tot aan de A2), het landgoed 'La Grande Suisse' in het noordoosten en de Meerssenerweg/Mariënwaard in het (noord)westen. Op onderstaande afbeelding is de planbegrenzing weergegeven:



Bron: Open Street Map

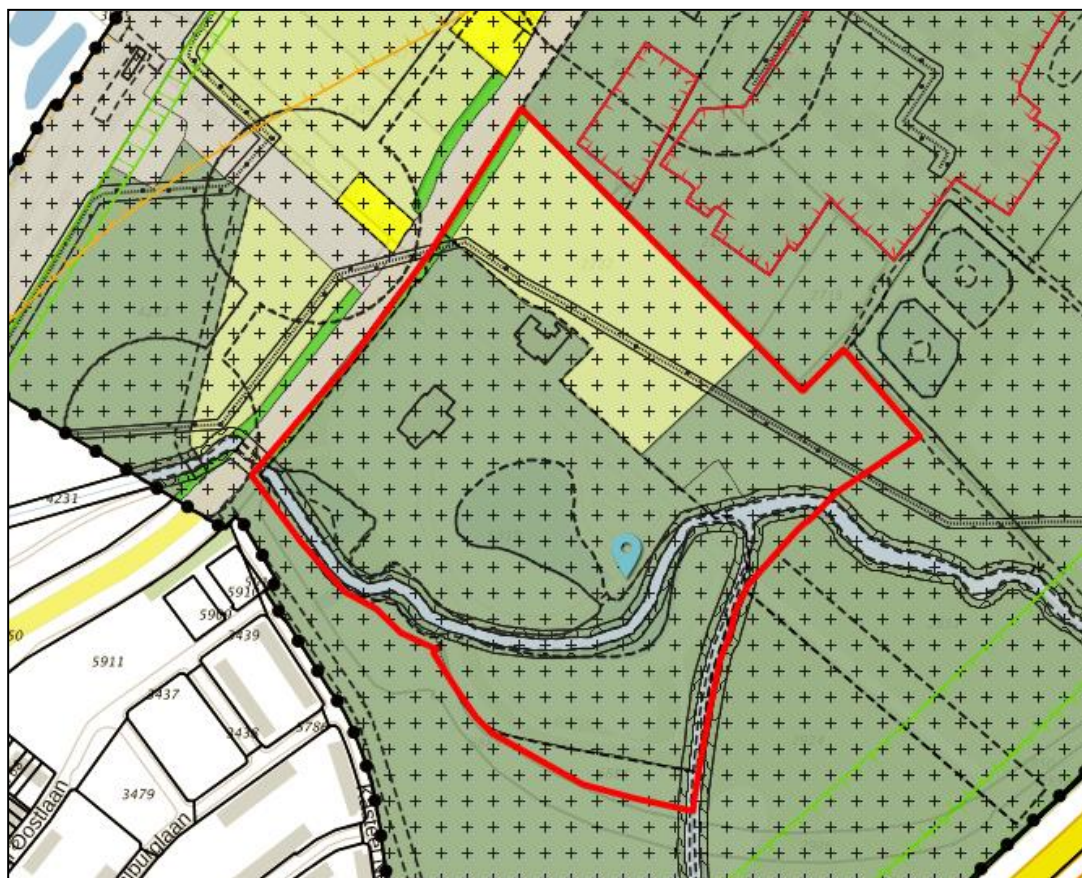
Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 58.000 m² en maakt deel uit van de landgoederenzone, zoals aangegeven thans 'Buitengebied Geul & Maas' genoemd. Het gebied dankt zijn naam aan de vele landgoederen die hier te vinden zijn. De landgoederen bestaan alle uit belangrijke huizen, omgeven door een goed, dat in gebruik is als tuin, park, bos of bouwland. Naast het landgoed 'Villa Kanjel' zijn er nog vijf landgoederen in deze zone gelegen, die met betrekking tot cultuurhistorie als zeer waardevol moet worden beschouwd; het betreft de landgoederen Meerssenhoven, Vaeshartelt, Klein Vaeshartelt, Zonnevang en La Grande Suisse.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied van dit bestemmingsplan is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 06.03.2018). Daarnaast zijn de, voor het gehele grondgebied van de gemeente Maastricht geldende, facetbestemmingsplannen 'Shortstay' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 05.01.2016) en 'Parkeren' (vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht op 29.05.2018) van kracht.



Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Landgoederenzone' opgenomen, waarbij de rode lijn de grens van het voorliggende plangebied is:



Uitsnede bestemmingplan 'Landgoederenzone'

In het navolgende worden de bestemmingen zoals aangegeven in bestemmingsplan 'Landgoederenzone' kort uiteengezet.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat paardenhouderijen niet zijn toegestaan;
- een poeliers- en pluimveebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - poeliers- en pluimveebedrijf (sa-pp)'; (*)
- een isolatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - isolatiebedrijf (sb-ib)'; (*)
- een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)'; deze behoort bij het onder b. genoemde bedrijf en is middels een relatie-aanduiding op de verbeelding aangeduid; (*)
- aan de functie onder b. ondergeschikte detailhandel in bij de bedrijfsvoering behorende producten;
- een gasontvangststation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - gasontvangststation (sb-go)'; (*)
- water in de vorm van gerioleerde watergangen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)'; (*)
- instandhouding en verbetering van de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;



- extensief recreatief medegebruik en de daarvoor benodigde paden en verhardingen;
- wegen en paden;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Binnen deze bestemmingsomschrijving is het aanleggen van een parkeerplaats niet toegestaan.

Enkelbestemming 'Natuur - Landgoed'

Gronden met de bestemming 'Natuur - Landgoed' zijn bestemd voor:

- de instandhouding en versterking van een landgoed ten behoeve van:
 - o het behoud, herstel dan wel de ontwikkeling van de aanwezige, dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
 - o het behoud van de aldaar voorkomende ecologische- en milieuwaarden;
 - o de verbetering van het milieu voor de natuurlijke levensgemeenschappen;
 - o extensief agrarisch medegebruik;
 - o extensief recreatief medegebruik;
- de onderstaande functies per landgoed (...t.a.v. Villa Kanjel):
 - o wonen in de vorm van één grondgebonden woning;
 - o maatschappelijke doeleinden;
 - o evenementen;
 - o kunst en cultuur;
 - o water, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)',
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- additionele voorzieningen.

Binnen deze bestemmingsomschrijving is het realiseren van een hotel, een restaurant en een bedrijfswoning niet toegestaan. Ook is het bouwen/plaatsen van een klein paviljoen is niet mogelijk op basis van deze regeling.

Ten aanzien van het Rijksmonument wordt aangegeven dat dit in het bestemmingsplan puur een signaalfunctie betreft. Rijksmonumenten zijn beschermd ingevolge de Erfgoedwet en behoeven geen aanvullende bescherming in het bestemmingsplan. De signaalfunctie betekent dat de gebruiker van het bestemmingsplan weet dat voor dit pand of dit gebied aanvullende eisen (kunnen) worden gesteld.

Enkelbestemming 'Groen'

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- parken;
- plantsoenen;
- bermen en beplantingen;
- taluds;
- water in de vorm van een gerioleerde watergang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)'; (*)
- een langzaamverkeersverbinding, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-groene loper (sv-gl)'; (*)



- speelvoorzieningen en hangplekken;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- voorzieningen voor langzaam verkeer;
- additionele voorzieningen.

() = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.*

Binnen deze bestemmingsomschrijving is het realiseren van een inrit niet toegestaan.

Enkelbestemming 'Water'

Gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor:

- doeleinden die betrekking hebben op de natuurlijke afvloeiing en (tijdelijke) berging van water in de vorm van watergangen, waterlopen en rivieren;
- een langzaamverkeersverbinding, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-groene loper (sv-gl)'; (*)
- een langzaamverkeersbrug, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)' (*).

Binnen deze bestemming vinden als gevolg van dit plan geen wijzigingen plaats.

Dubbelbestemming 'Leiding – 'Water'

Gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Water' zijn primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide waterleiding. Binnen deze dubbelbestemming vinden als gevolg van dit plan geen wijzigingen plaats.

Dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed'. Gronden voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed. Er zijn restricties op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie: archeologische zone c

De gronden van dit plangebied zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'. Binnen deze zone dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer. Aangezien nieuwe bebouwing met de aangegeven verstoringsdiepte en - oppervlakte als gevolg van dit plan iet aan de orde is, vormt deze zonering geen belemmering voor het plan.

Cultuurhistorie: waardevol cultuurhistorisch element

Delen van de gronden van dit plangebied hebben een specifieke cultuurhistorische waarde in het kader van het Maastricht Erfgoed. Het centraal in het plangebied gesitueerde waardevol cultuurhistorisch element blijft volledig intact. Hierdoor vormt deze zonering geen belemmering voor het plan.

Binnen deze dubbelbestemming vinden als gevolg van dit plan geen wijzigingen plaats.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – 'Waterlopen'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' zijn bestemd voor de bescherming en het onderhoud ten behoeve van de aan deze zone grenzende watergang.

Binnen deze dubbelbestemming vinden als gevolg van dit plan geen wijzigingen plaats.

Met de inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan zal het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' voor deze gronden komen te vervallen.



Het facetbestemmingsplan 'Shortstay' heeft betrekking op woonfuncties (met uitzondering van bedrijfswoningen) en is voor dit plan niet relevant.

Het facetbestemmingsplan 'Parkeren' geldt ook voor dit plan; de daarin opgenomen regeling voor het parkeren is overgenomen in het voorliggende nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht.

Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan 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 gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden die in het voorliggende bestemmingsplan zijn opgenomen kort uiteengezet. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels.

In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier 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 eventueel ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Wettelijk- en beleidskader

2.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Onderhavig plan

Op een afstand van minimaal 3 kilometer van het plangebied liggen enkele Natura2000-gebieden:

- Bemelerberg & Schiepersberg (Natura 2000);
- Geuldal (Natura 2000);
- Grensmaas (Natura 2000).

Door de ingebruikname van het terrein als hotel/restaurant/bedrijfswoning zijn er geen effecten te verwachten op deze gebieden, gelet op de grote afstand tot de locatie. De beïnvloedingssfeer van de bedrijvigheid heeft geen enkele invloed op de instandhoudingsdoelen van de drie Natura2000-gebieden.* In het kader van het beleid omtrent Natura2000-gebieden kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen verdere procedures noodzakelijk zijn.

** Ter voorbereiding op de voorliggende planvorming is door bureau Ecolybrum een quickscan natuurwaarden uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in paragraaf 5.2 van deze toelichting.*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.



<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Er zijn ten behoeve van de herbestemming van dit landgoed geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor



werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

Onderhavig plan

De gemeente Maastricht heeft een eigen beleidskader ontwikkeld voor het archeologisch (en cultuurhistorisch) erfgoed (zie paragraaf 2.4). Dit beleid is vervolgens vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' in alle Maastrichtse bestemmingsplannen. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. De met dit plan beoogde toevoeging van een hotel is in principe een stedelijke ontwikkeling. Gelet op de bedrijfsvloeroppervlakte van



het hotel en de bijbehorende restaurantfunctie van in totaal 1.351 m² wordt deze ontwikkeling, ondanks dat deze volledig in bestaande panden wordt ondergebracht, dermate omvangrijk geacht dat deze dient te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Onderhavig plan

Regionale behoefte

Door Horwarth HTL is de 'Haalbaarheidsstudie Gezinshotel Villa Kanjel Maastricht' (d.d. 25.09.2018, separate bijlage 3) uitgevoerd. Onderstaand zijn enkele kernpunten uit dit onderzoek aangegeven. Voor een uitvoerige beschrijving wordt verwezen naar de rapportage.

Gezinsmarkt

Aangegeven is dat de gezinsmarkt een apart segment is dat nog steeds in ontwikkeling is en waar tot op heden nog maar gering onderzoek naar is gedaan. Naast de motivatie om 'qualitytime' met het gezin door brengen wordt de groei van het segment gedreven door factoren zoals de motivatie van ouders om nieuwe bestemmingen en culturen te exposeren aan kinderen. Over het algemeen gaan gezinnen tegenwoordig vaker op vakantie, maar ook korter. Met de toename van die frequentie neemt het aantal vakanties in eigen land toe. Niet alleen vanwege de beperkte vrije tijd, maar ook vanuit financieel oogpunt wordt Nederland als vakantieland herontdekt. Dit is mede te danken aan het feit dat de Nederlandse recreatieve sector over het algemeen een hoog service- en kwaliteitsniveau heeft en er nog steeds wordt geïnvesteerd in verbeteringen van faciliteiten. Gedreven door het groeiende aantal vakanties van gezinnen richten steeds meer hotels en logiesaccommodaties zich op gezinnen.

Voor samengestelde gezinnen biedt het gezinshotel een geschikte overnachtingsmogelijkheid. Samengestelde gezinnen zijn vaak grotere gezinnen waarbij ouders kinderen hebben uit een vorige relaties, ongeveer 10% van alle Nederlandse gezinnen. Naar verwachting zal dat in de toekomst toenemen. Het hotel is expliciet geschikt voor grotere gezinnen, waarop de marketing zich dan ook zal richten.

Overige doelgroepen

Hoewel Villa Kanjel zich specifiek zal richten op gezinnen met kinderen tot 12 jaar, zal het zich nadrukkelijk niet alleen hierop richten. Bij onder meer de inrichting, dienstverlening en marketingcommunicatie van het beoogde Villa Kanjel Maastricht zal worden gestreefd naar de integratie van deze doelgroep met andere - voor Maastricht reguliere - doelgroepen. Gezinnen zullen naar verwachting de voorkeur geven aan het overnachten op weekenddagen en in de schoolvakanties. Om ook bezetting tijdens weekdagen te realiseren zal Villa Kanjel zich tevens richten op ouderen, feesten en zakelijke gasten. De Villa is dusdanig ingericht, dat verschillende doelgroepen naast elkaar kunnen verblijven, zonder dat ze elkaar overlast bezorgen.

Het product zal oudere gasten naar waarschijnlijkheid bevallen, aangezien het beoogde gezinshotel Villa Kanjel beschikt over een ruime tuin en gelegen is in een rustieke groene omgeving. Door middel van elektrische fietsen kunnen ook ouderen tot op latere leeftijd van de fietsroutes die de omgeving rijk is genieten. Tevens is er een lift aanwezig, waardoor de kamers rolstoel toegankelijk zijn. Ook mindervalide ouderen kunnen gebruik maken van de faciliteiten. Daarnaast is de combinatie grootouders met jonge kinderen – ook doordeweeks – een mogelijkheid. Zeker aangezien Villa Kanjel personeel in dienst heeft dat kinderactiviteiten kan organiseren.

Marktaandeel

Wanneer het beoogde hotel opent zal het nog weinig profijt hebben van naamsbekendheid en zal er nog geen marktpositie ontwikkeld zijn. Dit heeft als gevolg dat de totale marktpenetratie (het marktaandeel) de eerste jaren lager zal liggen dan in de stabiele staat. Met een toename van de bekendheid op de markt en de opbouw van marktposities zal het hotel een stijgende lijn gaan vertonen. Met goed management vanaf het eerste moment van de preopeningsfase zal de



marktpenetratie in het toeristische groepssegment in de eerste jaren op een hoger niveau kunnen liggen dan die in het individuele segment.

Vernieuwing in het Maastrichtse aanbod

Ondanks dat een aantal hotels met kamers voor meer dan twee personen aanwezig is in de Maastrichtse hotelmarkt, zal Hotel Villa Kanjel Maastricht naar verwachting een competitief voordeel behalen door haar sterke focus op de gezinsmarkt en het gebrek aan vergelijkbare concepten in de huidige markt. Het concept van Hotel Villa Kanjel is enigszins vergelijkbaar met meerdere bekende gezinshotels in de Nederlandse hotelmarkt buiten Maastricht, die al gedurende langere tijd opereren en succesvol zijn in het genereren van op zichzelfstaande vraag. Daarnaast wordt er voorlopig een toename verwacht van familievakanties en zijn ouders op zoek naar authentieke en unieke ervaringen, waar het concept van Hotel Villa Kanjel met haar rijke geschiedenis goed op anticipeert. Hiermee heeft Hotel Villa Kanjel Maastricht als bestemming in Maastricht de potentie om aanvullende vraag te genereren.

Aanvullende vraag

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat een hotel dat zich specifiek richt op gezinnen aanvullende vraag in Maastricht kan genereren, mits de locatie, het concept en het management van het betreffende hotel goed zijn. Op basis van onder meer de in het rapport opgenomen SWOT-analyse kan worden geconcludeerd dat krachten met betrekking tot de locatie, het concept en het management van het beoogde hotel beduidend beter zijn vertegenwoordigd dan zwaktes, waardoor het beoogde Hotel Villa Kanjel Maastricht beschikt over de basisvoorwaarden voor het waarmaken van die potentie.

Resumerend wordt de ontwikkeling van een hotel met gezinskamers op deze locatie onder de aangegeven voorwaarden kansrijk geacht.

Realisatie in bestaand stedelijk gebied

Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: '.... bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bij beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied, het niet relevant vindt of de ontwikkeling volgens gemeentelijk beleid of provinciale regelgeving in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt (zie hiervoor o.a. ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6, ECLI:NL:RVS:2015:1340). Uit deze uitspraak blijkt dat de Afdeling ook kijkt naar de functie- en bouw mogelijkheden die het eerdere bestemmingsplan bood. Indien deze stedelijk van aard zijn dan is in veel gevallen sprake van bestaand stedelijk gebied.

De voorliggende locatie is in de bebouwde kom van Maastricht gelegen, in de landgoederenzone/Buitengebied Geul & Maas) aan de Meerssenerweg. De bestemmingen van het perceel zijn hoofdzakelijk 'Natuur - Landgoed' en 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemmingen suggereren geen stedelijke functies. Echter in het voorliggende geval is sprake van herbestemming/herinvulling van een Rijksmonument. Dientengevolge vindt geen nieuwe hoofdbebouwing plaats en wordt een monument duurzaam in stand gehouden. Er is daarmee geen sprake van uitbreiding van bebouwing buiten het stedelijk gebied van Maastricht.

De motivering voor de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is hiermee voltooid. Het bouw-/ontwikkelingsplan past binnen de uitgangspunten inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.



2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

De centrale ambitie van de provincie Limburg zoals vermeld in het POL2014 (vastgesteld d.d. 12.12.2014) komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij 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 voor duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

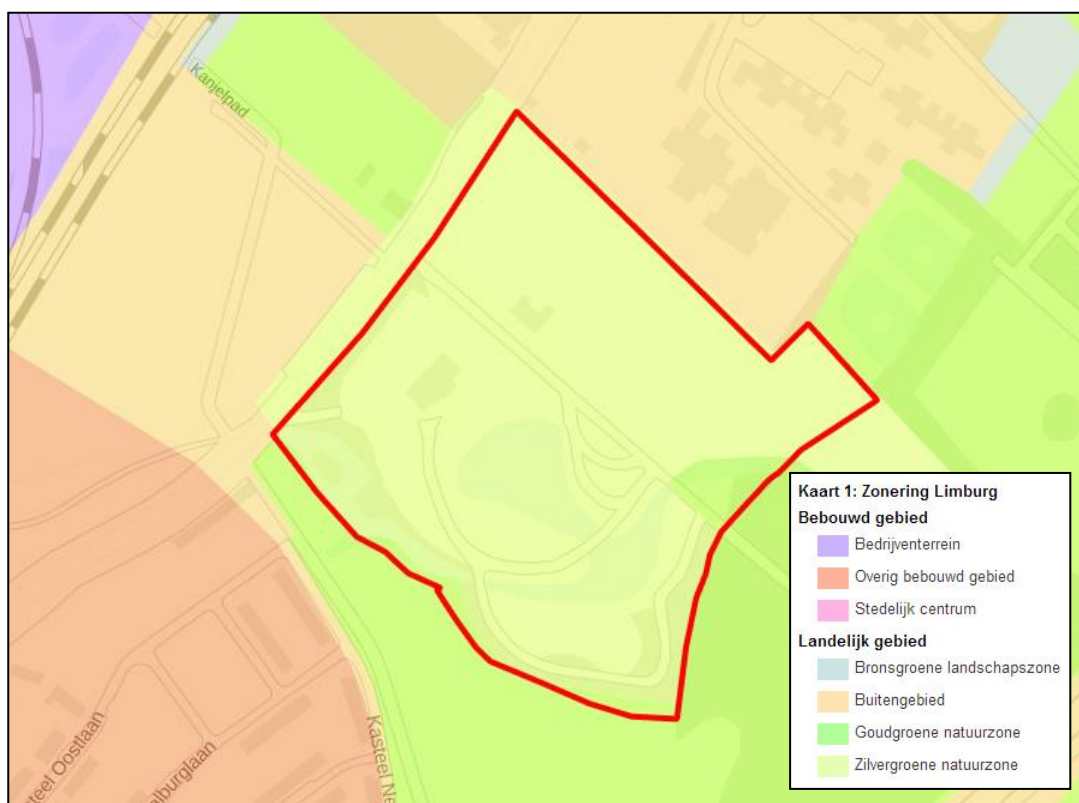
Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden (zoals regionale woningbouwvisies) waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Onderhavig plangebied

Het onderhavige plangebied is grotendeels gelegen binnen de zone 'Zilvergroene natuurzone'. Daarnaast is een klein deel gelegen binnen de zone 'Goudgroene natuurzone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:





Zone 'Zilvergroene natuurzone'

Het landgoed zelf en de directe omgeving ervan zijn gelegen in gebieden die aangewezen zijn in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Deze zilvergroene zone omvat landbouwgebieden met grote kansen voor natuurontwikkeling en natuurbeheertaken, die vooral met middelen uit de regio moeten worden benut. Onomkeerbare ontwikkelingen moeten hier worden voorkomen.

Zone 'Goudgroene natuurzone'

In deze zone staat het beschermen en versterken van de natuur centraal, met bijzondere aandacht voor de Natura2000-gebieden en de natuurbeken. Ook de hydrologisch gevoelige natuurgebieden (waaronder de natte parels) vragen om aandacht. Recreatief medegebruik van de natuur dient te worden geoptimaliseerd. Van belang is een goede maatschappelijke verankering van natuur(beleid). Voor wat betreft het voorliggende plan kan worden aangegeven dat geen nieuwe ontwikkelingen of activiteiten zijn voorzien in de goudgroene natuurzone. Deze deelgebieden zijn alleen uitsluitend binnen de begrenzing van dit bestemmingsplan opgenomen omdat zij bij het perceel behoren waarop de beoogde hotelontwikkeling zal plaatsvinden.

Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg zijn bepalingen opgenomen die bij het opstellen van bestemmingsplannen in acht moeten worden genomen.

Ten aanzien van de Goudgroene natuurzone:

Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone mag volgens de Omgevingsverordening geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit verbod is niet van toepassing op nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten, indien sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en uit het ruimtelijk plan blijkt dat en hoe negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en voor het overige worden gecompenseerd.



Ten aanzien van de Zilvergroene natuurzone:

De Zilvergroene natuurzone is kansrijk voor de ontwikkeling van natuur. Vaak is sprake van een vooralsnog potentiële betekenis als ecologische verbindingzone; daarvoor moeten nog de goede of betere condities worden geschapen. Dat geldt ook als het gaat om de waarde van een gebied behorende tot de Zilvergroene natuurzone voor de natuurdoeltypen van het aangrenzende gebied van de Goudgroene natuurzone. In dit geval echter is deze verbinding reeds aanwezig en zijn in de Zilvergroene natuurzone reeds medefuncties van menselijke activiteiten aanwezig (landgoederenzone). Essentiële natuuringrepen om de verbinding tot stand te brengen of te optimaliseren zijn daarmee niet noodzakelijk (zie ook ecologische rapportage in paragraaf 5.2 van deze toelichting).

Ten aanzien van ladder voor duurzame verstedelijking:

Artikel 2.2.3 van de Omgevingsverordening handelt over de herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen. Daarbij is aangegeven dat:

- een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) daarbij tevens de mogelijkheid betreft om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen;
- wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken;
- de toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

De bespreking van het plan voor de herbestemming van dit Rijksmonument en de monumentale panden die daar deel van uitmaken is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

2.3 Regionaal beleid

Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas, 'Buitengewoon genieten'

Met het oog op een groenere leefomgeving werken de provincie Limburg en de gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul sinds 2008 samen aan de transformatie van de groene buffer - de Landgoederenzone - die deze gemeenten verbindt. Deze zone heet nu Buitengoed Geul & Maas. Buitengoed Geul & Maas als begrip voor het gebied tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul is afkomstig uit het Regiofonds Maastricht – Valkenburg aan de Geul. Vanuit dit kader zijn sinds 2008 door de gezamenlijke overheden projecten opgezet en uitgevoerd, waarbij tot op heden met name in de epicentra Maastricht en Valkenburg aan de Geul veel van de grond is gekomen. Het aandachtsveld is nu verschoven naar het tussenliggende gebied. Hier liggen diverse vraagstukken met betrekking tot het creëren van samenhang, zowel voor mens en dier, als fysiek en mentaal.

Doelstelling

De Gebiedsvisie voor Buitengoed Geul & Maas is in 2014 vastgesteld door de gemeenteraden van de gemeenten Maastricht, Valkenburg aan de Geul en Meerssen en Gedeputeerde Staten van Limburg en omvat de integrale gebiedsvisie voor de ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas en de uitwerking van deze hoofdvisie in deelvisies voor de gebieden Geuldal, Maasdal en Tuinen van Maastricht. In Buitengoed Geul & Maas wordt samen met bewoners, gebruikers, ondernemers en overheid gewerkt aan behoud, beheer en (her)ontwikkeling (inclusief zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt de komende tien jaar gewerkt aan het op duurzame wijze zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed, de waarden van landschap/natuur en het watersysteem van Buitengoed Geul & Maas, zodat het gebied een plek kan veroveren in de harten van haar inwoners en gebruikers en een natuurlijke band ontstaat met de aanliggende steden. De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas is richtinggevend voor de volgende vijf speerpunten:



- bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkenzen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
- bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;
- bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
- voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van Buitengoed Geul & Maas binnen de context van de ruimtelijke speerpunten;
- voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.

Gebiedsdiversiteit

Buitengoed Geul & Maas vormt nog geen duidelijke eenheid met een herkenbare samenhang in landschap en routestructuren. Lokaal is deze samenhang en eenheid wel aanwezig, maar wordt deze ingeperkt door de aanwezigheid van bovenregionale infrastructuur en de bebouwde omgeving. Vanuit de wens om te komen tot een samenhangend watersysteem, landschappelijk en ecologisch raamwerk en een samenhangende routestructuur en het herstel van historische relaties tussen de landgoederen onderling wordt gestreefd naar eenheid, zowel fysiek als mentaal.

Tuinen van Maastricht

In het Maasdal ligt het accent op grootschalige natuurontwikkeling en landbouw met recreatief medegebruik. Het Geuldal wordt gekenmerkt door markant reliëf. Accenten liggen hier op de bijzondere natuurwaarden en de unieke belevingswaarde van het dal. Het voorliggende plangebied ligt tegen het deelgebied 'Tuinen van Maastricht – Rijk van Regout' aan. De Tuinen van Maastricht liggen in een vlak gebied aan de voet van het Heuvelland en zijn gekoppeld aan de Kanjel, Gelei en Fontein & Tapgraaf. Het accent ligt hier op de bijzonder hoge dichtheid aan monumentale objecten, op de nabijheid van en de samenhang met de stad en de industrie van Maastricht en de daarbij behorende ontsluiting en voorzieningen. In het deelgebied 'Tuinen van Maastricht' liggen de accenten (op basis van de bovengenoemde vijf speerpunten) als volgt:

- watersysteem: zorgdragen voor voldoende wateraanvoer vanuit de Gelei, Kanjel, Fontein & Tapgraaf, door afkoppeling van hemelwater in de wijken van Maastricht en het herstel van bron- en kwelsituaties. Ecologische kwaliteit en waterkwaliteit verbeteren en de historische samenhang tussen landgoederen en watersysteem waarborgen;
- landschappelijk en ecologisch raamwerk: behoud openheid in het landelijke gebied tussen de landgoederen en de stadsrand in samenhang met natuurontwikkeling en streekproductie, waarbij de (te herstellen) laanstructuren, parkbossen, bron- en broekbossen het raamwerk vormen;
- boedel van erfgoed: herstel en duurzaam onderhoud aan de verschillende parken en verbindende structuurlijnen is van groot belang voor het gebruik en de waardering van het gebied. De doorgaande wegen tussen Maastricht en Meerssen worden heringericht als historische ontwikkelas en verbindend element in Buitengoed Geul & Maas, zowel tussen de landgoederen onderling als tussen de landgoederen, Maastricht en Meerssen;
- economische ontwikkelingen: het accent op het ontwikkelen (nieuwe) functies in bestaand erfgoed vanuit het profiel 'levendigheid en verbreding' in wisselwerking met de stad en in aansluiting op reeds bestaande initiatieven. Oostelijk van de A2 ligt daarbij de nadruk op sport en gezondheid, terwijl westelijk van de A2 kansen liggen voor streekproductie en 'slow food';
- ontsluiting en toegankelijkheid: verbeteren toegankelijkheid Buitengoed Geul & Maas vanuit het centrum en de wijken van Maastricht door het creëren van sociaal veilige routestructuren. Binnen de Tuinen van Maastricht vormt de Groene Loper/Beukenlaan de drager van het routenetwerk, via de nieuwe brug over de A2. Naar het noorden moet de Beukenlaan een duidelijk vervolg krijgen naar de recreatieve hoofdstructuren van Geuldal en Maasdal. Daarnaast is het voorstel de toegankelijkheid van de landgoederen te vergroten en de informatievoorziening over de landgoederen te verbeteren.





Uitsnede kaart Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas (P = plangebied)

Prioritaire projecten

De prioritaire projecten die opgenomen zijn in deze visie hebben als doel op korte en middellange termijn de onderhavige integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas te concretiseren en om te zetten in (ruimtelijke) projecten en op te nemen in de uitvoeringsagenda's van de vier overheden. Het betreft de onderstaande projecten:

1. Huisstijl Buitengoed Geul & Maas (hoofdlijnen, uitstraling, uniformiteit);
2. Verbindingsas Buitengoed Geul & Maas (historische routes als basis);
3. Knooppunt Meerssen (meerjarenprogramma ontsnippering);
4. Groene verbinding Tuinen van Maastricht (aansluiting op Groene Loper);
5. Realisatie schakels Buitengoed Geul & Maas (treffpunten, horeca).

Uiteraard zijn er veel meer projecten benoemd en te benoemen die voortkomen uit de structuurvisie. Deze projecten zijn echter benoemd om als prioritair project uitgevoerd te worden. Het zijn projecten die de structuur op macroniveau moeten gaan vormen – het raamwerk/casco – en derhalve gestuurd worden door de overheid (top-down). Binnen deze totaalstructuur vallen echter ook ingrepen op mesoniveau en microniveau die voort moeten komen uit bottom-up initiatieven.

Het prioritaire project 4 heeft een relatie met het plangebied. Daarbinnen zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- het herstel en verankering van objecten met hun omgeving (het gaat hierbij om de objecten (bebouwing/tuin/park) Withuishof, Kasteel Geusselt, Huis Severen, Villa Kanjel, Mariënwaard, Kasteel Bethlehem en Kasteel Jerusalem;



- de verbinding wordt doorgezet in de zone Kanjel-Hoeve Rome-Overmaze richting de Waterzuiveringsinstallatie in de Beatrixhaven;
- waar nodig wordt bebouwing geamoveerd;
- de prachtige, historische Beukenlaan langs de route Buitenplaats Vaeshartelt - Kasteel Bethlehem maakt (deels) onderdeel van deze Groene Verbinding.

Er zijn in het kader van deze gebiedsvisie nog geen concrete ontwikkelingen specifiek bestemd. Indien mogelijk worden deze binnen de toegekende bestemmingen gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is worden separate ruimtelijke procedures gevolgd.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Maastricht 2030, "Ruimte voor ontmoeting"

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Meer kleinschalige en flexibele stadsontwikkeling en de nadruk op herbestemmen biedt kansen om in te spelen op het dagelijks leven van bewoners en gebruikers met een groeiende behoeften aan meer vrijheid, invloed en diversiteit. Herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen in het gemeentelijk beleid; mede om een antwoord te geven op dreigende leegstand. Maastricht wil initiatieven van inwoners, bestaande en nieuwe ondernemers en partners zoveel mogelijk faciliteren en ruimte bieden voor starters, tijdelijke functies, experimenten en broedplaatsen. Dit binnen de programmatische kaders die gelden voor bijvoorbeeld woningbouw, horeca en kantoren.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan past uitstekend binnen de kaders van de Structuurvisie Maastricht 2030. Er is sprake van herbestemming van (Rijks)monumentale panden en de twee leegstaande panden binnen dit landgoed krijgen met dit plan een nieuwe en passende functie. Hierdoor wordt tevens verder bouwkundig verval voorkomen. Door dit plan wordt de landgoederenzone verder verlevendigd en versterkt, hetgeen een goede zaak is voor het toerisme, het behoud van het cultureel erfgoed en de economische ontwikkeling van de stad Maastricht.

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 economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is



afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. Hieruit is geconcludeerd dat dynamiek nodig is op drie gebieden:

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 Maastrichtenaars is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de verdere ontwikkeling van 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. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor de vitale en innovatieve bevolkingsgroepen. De economische structuur zal afgestemd moeten zijn op de aard van de bevolking: een brede economische structuur met een sterke focus op enerzijds werkgelegenheid in de kennis- en dienstensector; anderzijds werkgelegenheid in de vrijetijdseconomie. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen.

Relatie tot plangebied

Vanuit de Stadvisie 2030 zijn er twee belangrijke aanknopingspunten voor dit plan. Allereerst draagt het plan bij aan de ontwikkeling (behoud) van het cultureel erfgoed doordat bestaande en leegstaande Rijksmonumentale panden een nieuwe invulling en een nieuwe economische drager krijgen. Daarnaast draagt het plan bij aan het thema 'stedelijke woonstad' omdat hiermee nieuwe stedelijke voorzieningen worden ontwikkeld (hotel/restaurant, wandelgebied in een monumentale setting aan de rand van de stad) en een investering wordt gedaan in de vrijetijdseconomie. Dit komt de algehele aantrekkelijkheid van de stad ten goede.

Horecanota 2016-2019

De raad heeft d.d. 31.05.2016 de Horecanota 2016-2019 vastgesteld. Het horecabeleid van de gemeente Maastricht voor de komende vier jaar heeft als motto 'Kwaliteit, gastvrijheid en vernieuwing', omdat steeds meer mensen steden als Maastricht bezoeken. De Horecanota 2008 is geëvalueerd in 2012. Daaruit kwam naar voren dat het bestaande beleid een goed instrument is geweest. De positie van de horeca in Maastricht is onveranderd hoog gebleven ten opzichte van regio en Nederland als geheel. Toch heeft dat beleid niet geleid tot veel nieuwe kwalitatief sterke horeca-initiatieven. De wens tot actualisatie is dan ook duidelijk, ook vanwege nieuwe ontwikkelingen van winkelondersteunende horeca en detailhandel in horecagelegenheden. De nieuwe Horecanota 2016-2019 heeft als motto Kwaliteit, Gastvrijheid en Vernieuwing en is terughoudend als het gaat om meer van het zelfde maar geeft mogelijkheden voor meer vernieuwende concepten. Samengevat moet het horecabeleid er toe bijdragen dat:

- nieuwe ontwikkelingen een kans krijgen, vooral ontwikkelingen die passen bij het imago van de stad die Maastricht wil zijn en die bijdragen aan een hogere kwaliteit van de horeca;



- er een spannender aanbod voor jongeren en studenten komt;
- het horeca-aanbod gedifferentieerd is en kwantitatief en kwalitatief mede voorziet in de behoefte van de doelgroepen uit de economische visie;
- er in de horeca zoveel mogelijk werkgelegenheid behouden blijft;
- er geen ongeoorloofde hinder door horeca-inrichtingen ontstaat en een goede balans gecreëerd wordt tussen horeca en leefmilieu, o.a. door informatieverstrekking, overleg, bemiddeling en, als sluitstuk, een goede handhaving.

De horeca-onderdelen van deze ontwikkeling (hotel en restaurant) passen bij het imago van de stad en zeker ook bij het verhogen van de kwaliteit van het horeca-aanbod. Doelgroepen zijn toeristen (met name gezinnen) in het hotel en alle doelgroepen (wandelaars, fietsers, hotelgasten en overige toeristen) voor het restaurant en de overige voorzieningen op het landgoed. Naast de toets aan de Horecanota dient het nieuwe hotel ook getoetst te worden aan het Hotelbeleid.

Hotelbeleid 2015-2018

In 2009 heeft de gemeente een nieuw, op innovatie sturend, hotelbeleid vastgesteld. Dat is gebeurd op grond van de conclusie dat destijds geen ruimte was voor nieuwe hotelkamers. Bovendien waren er enkele tientallen plannen bekend met een aantal hotelkamers dat veel groter is dan de marktruimte. Bij een ongereguleerde vestiging was er voor de Maastrichtse hotellerie geen tot weinig ruimte voor het verbeteren van de resultaten. Dit mogelijk met een groot risico dat de kwaliteit van het gehele stedelijke hotelproduct zou verminderen. Het Hotelbeleid 2009-2013 hield kortweg in dat de gemeente Maastricht alleen nieuwe ontwikkelingen in de hotelbranche toestond indien sprake was van een vernieuwend concept waardoor de marktruimte vergroot en de kwaliteit van de omgeving behouden en/of verbeterd werd. Dit moest worden aangetoond door middel van een haalbaarheidsstudie.

Nieuwe elementen van het hotelbeleid (vastgesteld op 27.11.2018)

In het geactualiseerde Hotelbeleid 2015-2018 heeft de gemeente het bestaande hotelbeleid voor nieuwvestiging qua systematiek – toets op mate van vernieuwing van het concept en haalbaarheid - overeind houden, om bovenvermelde redenen. Tegelijkertijd wil zij ook ruimte geven aan vernieuwende concepten om de marktruimte in de verschillende segmenten beter te benutten. Dat betekent deels reguleren en deels liberaliseren. Als eerste wijziging op het oude beleid wordt in de haalbaarheidstoets meer accent gelegd op vernieuwing. Met vernieuwing wordt bedoeld het binnenhalen van nog niet in Maastricht voorkomende hotelconcepten die nieuwe doelgroepen naar de stad halen en daarmee voor extra overnachtingen zorgen.

Als tweede aanpassing op het beleid wordt de haalbaarheidsstudie afgeschaft voor kleinschalige logiesaccommodaties tot en met 7 kamers. Dit mag alleen als geen woningen verdwijnen. Wel wordt voor elke locatie afgewogen of deze functie daar geschikt is (planologische afweging). Hiermee wordt de toenemende markt voor kleinschalige logies beter bediend, terwijl de woonfunctie blijft en alle overige vereisten voor kleine hotels gelden. Ten derde wordt de haalbaarheidstoets ook afgeschaft voor bestaande hotels die met maximaal 7 kamers uitbreiden en voor de bestaande hotels vanaf 140 kamers die met maximaal 5% uitbreiden. Voor grotere uitbreidingen wordt de haalbaarheidsstudie bovendien versoepeld op het punt van vernieuwende concepten.

Toetsingskader

Voor het vestigen van een nieuw hotel vanaf 8 kamers dient de haalbaarheid nog steeds te worden aangetoond met een haalbaarheidsstudie. Hiervoor is een toetsingskader ontwikkeld. De nadruk ligt hierbij op de inhoudelijke meerwaarde voor de stad: 'trekt het concept nieuwe (lees: extra) gasten naar de stad?' en 'is het hotelconcept onderscheidend genoeg?'. Daarbij moet ook onderbouwd worden dat het initiatief duurzaam is: 'is aantoonbaar sprake van een haalbare en realistische investering en hotelexploitatie?'. Naast deze algemene criteria onderscheidt het toetsingskader twee soorten criteria:



1. Markttechnisch ('genereren additionele vraag'):
 - a. het hotel biedt meerwaarde voor de stad, het trekt nieuwe gasten aan*, en
 - b. het zorgt voor meer diversiteit en kwaliteit in het hotelaanbod.
2. Economisch/financieel, ofwel de financiële haalbaarheid van het hotel aantonen door een meerjaren exploitatiebegroting.

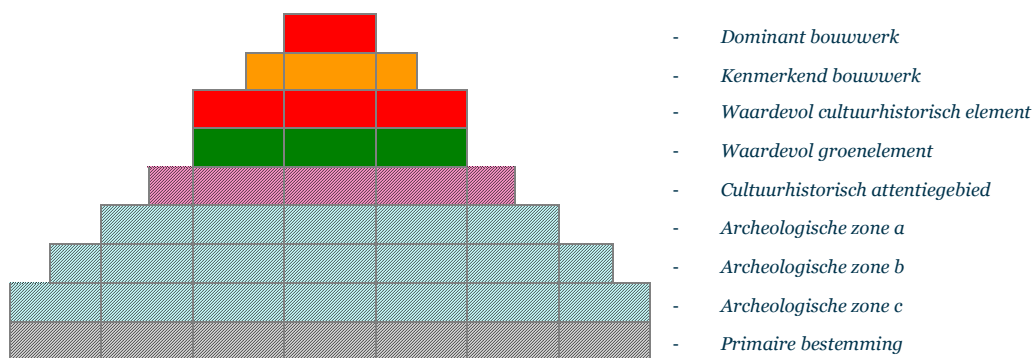
**Sinds 16 maart 2017 moet volgens het aangepaste toetsingskader voor nieuwe initiatieven worden aangetoond dat het initiatief ten minste 15% tot 20% additionele vraag genereert.*

De haalbaarheidsstudie voor dit plan is opgenomen onder het kopje 'Besluit ruimtelijke ordening: ladder voor duurzame verstedelijking' binnen de bespreking van het Rijksbeleid in paragraaf 2.1 van deze toelichting. Uit deze haalbaarheidsstudie kan worden geconcludeerd dat dit initiatief aan het nieuwe hotelbeleid kan voldoen.

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht. Het cultureel erfgoed van Maastricht is van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling".

De dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' geeft archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed een vaste positie binnen het bestemmingsplan en borgt de waardevolle gebouwen, objecten en gebieden. Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties is opgenomen:



In het voorliggende plangebied is zowel sprake van archeologische waarden als cultuurhistorische waarden. De te beschermen archeologische waarden zijn voorzien van de hier omschreven dubbelbestemming en de aanduiding 'archeologische zone c'. De te beschermen cultuurhistorische waarden (in het centrale deel van het plangebied) zijn door middel van de aanduiding 'waardevol cultuurhistorisch element' aangeduid. Voor een uitvoerigere beschrijving wordt verwezen naar paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het



bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak, waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. Op zijn beurt maakt het Beleidskader Bodem weer deel uit van het Natuur en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 ('Bodem') van deze toelichting.

Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

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

In het Ggb zijn doelstellingen opgenomen voor verschillende tijdsperioden. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn (dat is inmiddels de huidige periode) is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als



monitoring, gebruiksbepkeringen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

Nota Parkeernormen Maastricht (2011)

In de Nota Parkeernormen Maastricht 2011 is aangeven op welke wijze met de parkeernormen wordt omgegaan. Deze nota is een uitwerking van de 'Beleidsnota parkeren' uit 2007, waarin het parkeerbeleid is vastgelegd. De Nota Parkeernormen is bedoeld als normenkader van de gemeente Maastricht en dient als kader voor ontwikkelingen. De parkeernormering van Maastricht is gebaseerd op de volgende gebiedsindeling (conform de aanbevelingen van de ASVV):

- A1-zone; het hart van de stad (deel centrum: kernwinkelgebied);
- A2-zone: rest van het centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied (het gebied gelegen binnen 1-1,5 kilometer rond het centrum);
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Deze gebied indeling is destijds in de 'Beleidsnota parkeren' vastgelegd en geldt ook voor de Nota Parkeernormen Maastricht. Voor elke functie geldt een eigen set van parkeernormen. In de Nota Parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar functies die gegroepeerd zijn in tien hoofdfuncties (woningen, winkels, werkgelegenheid, onderwijs, zorg, horeca, sociaal-culturele voorzieningen sport en overige voorzieningen). De gemeente Maastricht hanteert geen bandbreedtes maar één parkeernorm per functie. Dit zijn de 'gemiddelde' parkeernormen uit de ASVV waaraan in beginsel moet worden voldaan. Er is een afkoopregeling parkeren opgenomen, waarbij voor elke niet gerealiseerde parkeerplaats een bedrag dient te worden gestort in het parkeerfonds. Met de gelden die hierin worden gestort kan de gemeente vervolgens extra parkeerplaatsen realiseren in het openbaar gebied. Bij meervoudig gebruik van parkeerplaatsen (meerdere functies die op verschillende momenten gebruik kunnen maken van dezelfde parkeerplaatsen) kan door de gemeente vrijstelling worden verleend. In dergelijke gevallen kan dubbelgebruik worden toegestaan. Uitgangspunt van de parkeernormen is de gebiedsgerichte aanpak. In plaats van verschillende functies afzonderlijk te beschouwen wordt de parkeervraag van verschillende functies met elkaar in verband gebracht. Dit kan leiden tot een efficiëntere benutting van parkeercapaciteit. Bij een gebiedsgerichte aanpak moet rekening worden gehouden met de bestaande aanwezige parkeercapaciteit en/of parkeerdruk.

Parkeernormen 2017

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten de parkeernormen te actualiseren. De gebiedsgerichte aanpak vanuit de Nota parkeernormen is hierin gehandhaafd, evenals de mogelijkheid om bij niet gerealiseerde parkeerplaatsen te kunnen storten in het parkeerfonds. De actualisering van de parkeernormen betekent niet dat nieuwe, geheel gewijzigde parkeernormen zijn vastgesteld, maar enkel de norm voor universitaire onderwijsvoorzieningen in overeenstemming is gebracht met eerder toegepaste en goedgekeurde parkeernormen.

In deze Parkeernormen 2017 is ook een uitzonderingsregel opgenomen. De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn dan op basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers en/of door de initiatiefnemer gebezigd mobiliteitsmanagement kan van invloed zijn op de parkeervraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van de parkeervraag rekening houden. De parkeernormen zelf kunnen worden gewijzigd en opnieuw worden vastgesteld vanwege voortschrijdend inzicht als gevolg van (bijvoorbeeld) veranderingen in de samenleving of het autobezit/-gebruik. Zo is de thans geldende normering ('Parkeernormen 2017') vastgesteld in juli 2017. Mochten deze wijzigingen worden gewijzigd worden de normen automatisch van kracht. Voor dit specifieke plan is in overleg met de gemeente een parkeerbalans opgesteld. Deze wordt besproken in hoofdstuk 4 (planbeschrijving).



3 Beschrijving plangebied

3.1 Landgoederenzone

De Landgoederenzone dankt zijn naam aan de vele landgoederen die hier te vinden zijn. De landgoederen bestaan uit belangrijke huizen, omgeven door een (land)goed, dat in gebruik is als tuin, park, bos of bouwland. In de landgoederenzone zijn zes landgoederen gelegen (Meerssenhoven, Vaeshartelt, Klein Vaeshartelt, Zonnevang, Villa Kanjel (annex Petite Suisse) en La Grande Suisse). Deze landgoederen bezitten niet alleen individueel, maar ook in hun samenhang een bijzonder grote cultuurhistorische waarde. De Meerssenerweg heeft daarbij zowel historisch ruimtelijke, cultuurhistorische en situationele waarde: in de buurt van Villa Kanjel aan de Meerssenerweg zijn resten aangetroffen van de Romeinse weg van Maastricht naar Heerlen en daarna verder naar Keulen (de Via Belgica).

De bebouwde structuur van de landgoederenzone bestaat dus uit verspreide bebouwing (landhuizen, hoeves of kastelen) langs verbindingswegen. De infrastructuur is zwaar vertegenwoordigd binnen deze zone, waardoor enerzijds een optimale bereikbaarheid wordt behaald en anderzijds het groengebied tussen de landgoederen fors wordt doorsneden met een versnipperend gebied als gevolg. Het minimaliseren van deze versnippering wordt in de gebiedsvisie Buitengebied Geul & Maas onder meer behaald door een grensoverschrijdend routenetwerk van fiets- en voetgangerspaden. Het routenetwerk van fiets- en voetgangerspaden vergroot eveneens de toegankelijkheid van de landgoederenzone als recreatiegebied voor bewoners en toeristen. Net als het treinstation Maastricht-Noord (onderdeel van de Heuvellandlijn) dat de ontsluiting tussen het centrum van Maastricht en het Heuvelland, en tevens de Landgoederenzone, optimaliseert. Hiertoe wordt het autoverkeer binnen het gebied zo veel mogelijk gereduceerd ten gunste van de beleefbaarheid van de synergie tussen het erfgoed en de natuurlijke omgeving

3.2 Landgoed Villa Kanjel (Petite Suisse)

De Landgoederenzone is gesitueerd op de overgang van het Geuldal naar het Maasdal. Deze overgang en ontmoeting van dalen brengt grondwater onder druk naar het oppervlak, waarmee een drassige (kwel)zone ontstaat. In de kwelzone van de Kanjel is in de 19^{de} eeuw een hele reeks buitenplaatsen aangelegd, waaronder Villa Kanjel, met een luxe huis, omringd door een park, dat meer voor de sier werd aangelegd. De parken van de buitenplaatsen hadden water nodig om beekjes te voeden en vijvers te vullen. Stromend water was ook in een ander opzicht van belang: het was het middel bij uitstek om muggen te vermijden. Die buitenplaatsen zijn dan ook aangelegd op de plek waar het water het rijkst vloeiende: langs de brongebieden van de Kanjel (getuige de ligging van Zonnevang, Kruisdonk, Kanjel, Mariënwaard, Villa Kanjel en Bethlehem).

Deze voormalige buitenplaats van de familie Regout betreft van oorsprong een landhuis met aan de noordzijde, langs de oprijlaan, een koetshuis met dienstwoningen en aan de zuidzijde van het landhuis een parkaanleg met parkvijver en bosaanleg, waardoor de Kanjelbeek stroomt. Het complex behoort tot de voornoemde reeks grotendeels negentiende-eeuwse buitenplaatsen langs de noordelijke uitvalsweg naar Meerssen en is vanwege de situering van belang voor het aanzien van de streek en heeft een opmerkelijke inrichting. Het landgoed heeft een historisch-ruimtelijke relatie met de loop van de Kanjelbeek en is zeer waardevol vanwege de gaafheid, de hoogwaardige architectonische kwaliteit in relatie tot de gaafheid van de landschappelijke omgeving. Onderstaand is een luchtfoto van het landgoed in de huidige situatie weergegeven.





Luchtfoto van het landgoed

Het landhuis Villa Kanjel

Het eclectisch landhuis Petite Suisse annex Villa Kanjel annex Dr. Poelsoord is gebouwd in 1860 als grand hotel 'Petite Suisse' en is in 1880 ingrijpend verbouwd tot woonhuis door architect Wickop. Vanaf 1940 is het pand in gebruik geweest als kraamkliniek (eerst voor de Duitse bezetter, vanaf 1947 voor het Armenbestuur) en vervolgens fungeerde het vanaf 1951 als behandelcentrum (rust- en hersteloord/Dr. Poelsoord). De gemeente Maastricht heeft het landgoed in 2016 teruggekocht om meer invloed te kunnen hebben op de ontwikkeling van de landgoederenzone.



Villa Kanjel, gevel westzijde



Het bijzondere complex behoorde oorspronkelijk bij 'Regouts Lustenhof' en omvat een landhuis, een koetshuis met dienstwoning en de parkaanleg met parkvijver en bosschages. Het landhuis van de familie Regout is van cultuurhistorisch belang als zeer bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. De grote architectuurhistorische waarden worden bepaald door de eclectische bouwstijl, de esthetische kwaliteiten van het ontwerp van Wickop, het materiaalgebruik en de ornamentiek. De ensemblewaarde van het landhuis, het koetshuis, de parkaanleg en de vijver is zeer groot. Petite Suisse is van bijzondere betekenis voor het aanzien van de streek en heeft een zeer sterke historisch-ruimtelijke relatie met de omliggende parkaanleg en de loop van de Kanjelbeek. Het pand beschikt over een redelijke mate van architectonische gaafheid en is van belang in relatie tot de gaafheid van de landschappelijke omgeving. Fabrikantenlandhuizen uit de tweede helft van de negentiende eeuw als Petite Suisse zijn, ook in relatie tot hun ouderdom, in regionaal perspectief zeer zeldzaam (*bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*).

Het landhuis werd in 1994 gerenoveerd. Petite Suisse heeft een min of meer kruisvormige plattegrond, waarop een hoofdvolume van drie bouwlagen op vierkante plattegrond, geflankeerd door volumes van twee bouwlagen. Het noordelijke zijvolume heeft een rechthoekige plattegrond, het zuidelijke een L-vormige. De zijvleugels bevinden zich in lengterichting ten opzichte van de Meerssenerweg. Aan de westgevel, voor de eetzaal/personeelskamer, bevindt zich een aanzienlijk terras met zeven hardstenen traptreden, aan de oostzijde de serre. Aan de zuidoostzijde van het hoofdvolume is een toren van vijf bouwlagen geplaatst. Het gehele landhuis is voorzien van een souterrainverdieping.



Zicht op Villa Kanjel vanuit de 'vijverzijde' (oostzijde) met de serre

Het Koetshuis

Het koetshuis is in 1880 gebouwd als koetsierswoning(en). Later is het pand een keer gerestaureerd. De monumentale elementen worden hier gevormd door de oorspronkelijke structuren. In het verleden zijn wijzigingen of aanpassingen doorgevoerd aan gevelopeningen, onder meer door vervanging van kozijnen of aanpassing van de gevelopeningen.





Entreepartij koetshuis

3.3 Herbestemmingsscan

In opdracht van de gemeente Maastricht is in 2016 een 'Herbestemmingsscan landgoed Villa Kanjel' (bureau SATIJNplus, zie separate bijlage 1) uitgevoerd. Er is bekeken welke nieuwe bestemmingen en/of functies het best passend en het meest gewenst zijn voor het landgoed.



Landgoed Villa Kanjel in het midden van de 19^{de} eeuw prent uit album 'Dédié à mes enfants et mes amis'



In het rapport wordt gesteld dat het Landgoed Villa Kanjel gebaat is bij een economische drager waarmee de instandhouding en versterking van het landgoed verzekerd is. Daarbij gaat het niet alleen om het in stand houden van het monument/landgoed zelf, maar ook om de meerwaarde voor de omgeving. Vervolgens zijn de kansen en bedreigingen van deze (her)bestemmingen geanalyseerd. Uit deze analyses is gebleken dat de bestemmingen wonen (inclusief aan huis gebonden beroepen/bedrijven, guesthouse e.d.), kantoor, maatschappelijk, horeca en kunst en cultuur tot de mogelijkheden behoren. Echter door restrictieve gemeentelijke beleidskaders bijvoorbeeld op het gebied detailhandel en kantoren) is een aantal functies komen te vervallen, omdat deze in een bepaalde omvang structuurverstorend kunnen zijn. Een hotelfunctie (met ondergeschikte restaurantfunctie) is ook een van de mogelijkheden gebleken, waarbij aangetekend dient te worden dat dit uitsluitend realiseerbaar is indien een uniek hotelconcept (dat wil zeggen: nog niet in Maastricht voorhanden) wordt toegepast en dat daarvan de haalbaarheid kan worden aangetoond. De voorkeur gaat daarbij uit naar een concept waar ook een accent ligt op recreatiebeleving.

Conclusie

Geconcludeerd is dat de gemeente Maastricht de voorkeur geeft aan een publieksaantrekkende functie voor Landgoed Villa Kanjel, omwille van een duurzame relatie met de omgeving en het vergroten van de synergie tussen de monumentale objecten en het parklandschap (waaronder het publiek toegankelijk openstellen van de bomenlaan). De voorwaarden die hieraan gesteld worden berusten op het restaureren/renoveren van de bestaande cultuurhistorische monumentale gebouwen en het in stand houden/herstellen van het bijbehorend landschap met watersysteem. Kernbegrippen zijn 'Buitengewoon genieten' en van toegevoegde waarde zijn voor het omliggend gebied, de Landgoederenzone.

3.4 Omgeving

Functies in de directe omgeving zijn de woonwijk Nazareth (wonen), het uitloopgebied van de Groene Loper tussen A2 en station Maastricht-Noord, de woning met aan-huis-gebonden bedrijf aan de Mariënwaard 44 en het naastgelegen landgoed 'Grande Suisse'.

In laatstgenoemd landgoed zal op termijn een crematorium worden gevestigd. Het bestemmingsplan is hiervoor reeds in 2017 vastgesteld, de procedure voor de omgevingsvergunning loopt binnenkort ten einde. Het crematorium maakt grotendeels gebruik van het bestaande monumentale pand. Aan de achterzijde vindt mogelijk vervangende nieuwbouw plaats in een zodanige vorm dat het oorspronkelijke carré weer wordt hersteld. Voor de monumentale tuin geldt tevens het herstel van de oorspronkelijke waarden als uitgangspunt. Parkeren vindt daarbij op eigen terrein plaats. Deze parkeerplaats bevindt zich straks op het perceel aangrenzend aan het voorliggende plangebied. De entree voor auto's verloopt via de entree aan de noordzijde van het pand. De afstand tussen de gebouwen van Grande Suisse en de gebouwen behorende bij het landgoed Villa Kanjel bedraagt 175 meter tot het koetshuis en 230 meter tot de villa.

Met de herontwikkeling van landgoed Villa Kanjel tot hotel/restaurant heeft straks het hele gebied van de landgoederenzone ten oosten van de Meerssenerweg/Mariënwaard een nieuwe bestemming met nieuwe economische dragers. Gezamenlijk dragen deze ontwikkelingen bij aan het behoud van belangrijk cultuurhistorisch erfgoed en het versterken en verlevendigen van de landgoederenzone.



4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Tender gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht heeft het landgoed in de huidige staat en bestemming via een tender verkocht met als doel dat het vastgoed op termijn weer in gebruik zal worden genomen met een bestemming welke duurzaam is, het erfgoed in stand zal houden en zal bijdragen aan het functioneren van de gehele landgoederenzone. Een tender biedt de gemeente de mogelijkheid om niet enkel te gunnen op prijs maar ook op de kwaliteit van een herbestemmingsplan. Het vastgoed is uiteindelijk verkocht aan de partij met de beste combinatie van herontwikkeling, beheervisie en prijs. Als onderdeel van de definitieve verkoop dient een (postzegel-)bestemmingsplan te worden overlegd waarin de nieuwe bestemming, de daarbij behorende gebruiksfuncties en de daarop van toepassing zijnde regels zijn vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt het herbestemmingsplan voor het landgoed besproken.

Natuurschoonwet (NSW)

Villa Kanjel wordt een Natuurschoonwet (NSW)-landgoed. Dit houdt in dat:

- sprake is van een landgoed van minstens 5 hectare (aaneengesloten) of een (deel van een) historische buitenplaats die minimaal één hectare groot is. Onder bepaalde voorwaarden is een onroerende zaak van minder dan 5 hectare ook een NSW-landgoed;
- het landgoed (eventueel met een ander landgoed) een aaneengesloten gebied vormt van minimaal 5 hectare. Een uitzondering hierop zijn historische buitenplaatsen;
- het landgoed voor minstens 30 procent uit houtopstanden (bos) of natuurterreinen bestaat. Een combinatie van beide is ook mogelijk.

Het NSW-landgoed zal ook voor het publiek worden opengesteld. Daarbij moet het landgoed aan bepaalde voorwaarden voldoen:

- er zijn vrij toegankelijke en begaanbare wegen en paden voor wandelaars. Deze wegen en paden mogen bestaan uit gemarkeerde beloopbare groenstroken en perceelranden (waar nodig met draadoverstapjes);
- het landgoed is over het algemeen het hele jaar dagelijks toegankelijk van zonsopkomst tot zonsondergang;
- de openstelling is voor het publiek duidelijk waarneembaar aangegeven met borden. De borden zijn bij de toegangswegen tot het landgoed geplaatst.

Met deze NSW-status is het mogelijk fiscale voordelen te benutten om het landgoed in stand te houden.

4.2 Het plan

Zoals aangegeven zal het landgoed Villa Kanjel toegankelijk worden voor iedereen die van extensieve recreatie (zoals wandelen en fietsen) houdt. Het park van het landgoed zal in oude luister worden hersteld en het vastgoed krijgt een nieuwe economische drager: een gezinshotel (in de villa) met bijbehorend restaurant inclusief bedrijfswoning (in het koetshuis). Daarmee zal het landgoed niet alleen nieuw leven worden ingeblazen maar zal het tevens een bijdrage leveren aan de versterking van landgoederenzone (thans: Buitengoed Geul & Maas) in zijn geheel. Door Buro de Munck is een plan uitgewerkt waarin de onderdelen van het hotel/restaurant met de daarbij behorende functies voor zowel het vastgoed als de gronden daaromheen zijn opgenomen.





Plattegrond van hotelontwikkeling - bron: Buro de Munck, bewerkt door VPA

Algemeen

Het landgoed zal worden herontwikkeld tot een gezinshotel met restaurant, gelegen op loopafstand van NS-station Maastricht-Noord en aan de prachtige 'landgoederen-fietsroute'. De monumentale villa zal in ere worden hersteld en hierin zullen gezinskamers en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd. Iedereen zal hier straks welkom zijn om te genieten van het landgoed, een kopje koffie te drinken of als hotelgast Maastricht en omgeving te verkennen.

In het navolgende wordt per onderdeel aangegeven welke functies gaan plaatsvinden op het terrein. De nummers corresponderen met de nummers op de bovenstaande afbeelding.

1. Weilanden

De weilanden achter het koetshuis worden ingericht als een vrij toegankelijke speelweide die past bij het karakter van het monumentale landgoed. Gedurende de openingstijden (08.00-20.00 uur) is hier toezicht aanwezig.

2. Tuinen/miniboerderij

Geïnspireerd door de historie van de landgoederen, krijgt dit landgoed een mini-boerderij. Deze zal bestaan uit een moes-/pluktuin (voor het kweken van streekeigen groenten en fruit en bloemen voor eigen gebruik), kippen en bijen. Leerlingen van basisscholen kunnen hier terecht voor hun natuur- en landbouwprojecten. Tevens kunnen de tuinen gebruikt worden als schooltuinen. De tuinen zijn open voor bezoekers.



3. Villa

De villa biedt ruimte aan 16 exclusieve hotelkamers, geschikt voor gezinnen met kinderen (gemiddeld 4 tot 6 personen), met inpandig een restaurant, een speelkamer en een woonkamer waar diverse kleinschalige activiteiten worden georganiseerd. De bovenste (derde) verdieping wordt ingericht als groepsslaapgelegenheid. Aan de achterzijde van de villa (vijverzijde) wordt een (hotel)terras gerealiseerd. De villa kan (deels) worden afgehuurd voor familiefeesten (zoals bruiloften en communiefeesten) of andere kleinschalige evenementen.

4. Koetshuis

Het koetshuis doet primair dienst als bedrijfswoning. In één van de vleugels van het koetshuis worden nog twee kamers voor guesthouse gerealiseerd, die behoren bij de woonfunctie (bedrijfswoning). Deze staan los van de 16 hotelkamers. Ook wordt hier het restaurant gevestigd met buitenterras voor circa 120 personen. Het terras zal dagelijks geopend zijn van 10.00-20.00 uur. Een andere vleugel van het koetshuis wordt benut voor fietsverhuur voor hotelgasten en overige bezoekers.

5. Paviljoen (toekomst)

Vanuit het historisch besef dat er in de tijd van Regout tien paviljoens op het landgoed stonden, zal in de toekomst een eigentijds kleinschalig paviljoen terug worden gebracht.

6. Park-bosgebied

Het landgoed wordt in ere hersteld in samenwerking met de provincie Limburg en de stichting IKL. Onderdeel daarvan is dat de wandelpaden over het landgoed worden teruggebracht. De wandelpaden leiden de wandelaar over het water, door het park, langs de monumentale villa, door de pluktuin en langs de natuurspeelplaats. Het door de gemeente geprojecteerde fietspad krijgt een extra lus, zodat iedereen de kans krijgt om met een kleine omweg het landgoed te verkennen. De wegen en paden zullen, voor zover dit nog niet het geval is, worden aangesloten op het omliggende netwerk van wandel- en fietspaden. Hierdoor wordt de verbinding tussen de andere delen van de landgoederenzone geoptimaliseerd. Bruggen die op het terrein aanwezig zijn (niet alleen de monumentale brug) zullen worden gerestaureerd.

7. Parkeerplaats

Samen met de gemeente Maastricht is een berekening uitgevoerd van de parkeerbehoefte op de verschillende dagen van de week, een en ander gerelateerd aan de Parkeernormen Maastricht 2017. Dit resulteert in de volgende behoefte:

Functie	Aantal	Eenheid	Norm	Vraag	Werkdagmiddag	Werkdagavond	Zaterdagmiddag	Zaterdagavond	Zondagmiddag					
Hotel	16	kamers	1	16	60%	10	100%	16	60%	10	70%	11		
Hotel	3	kamers	1	3	60%	2	100%	3	60%	2	70%	2		
Woning	1	woning > 110m2	1,9	2	60%	1	100%	2	60%	1	70%	1		
Horeca	90	m2 bvo rest-hoteloverstijgend	13	12	40%	5	90%	11	70%	8	100%	12	40%	5
Speeltuin	600	m2 bvo	5	30	50%	15	0%	0	100%	30	0%	0	85%	26
Totaal				63		32		31		51		24		45

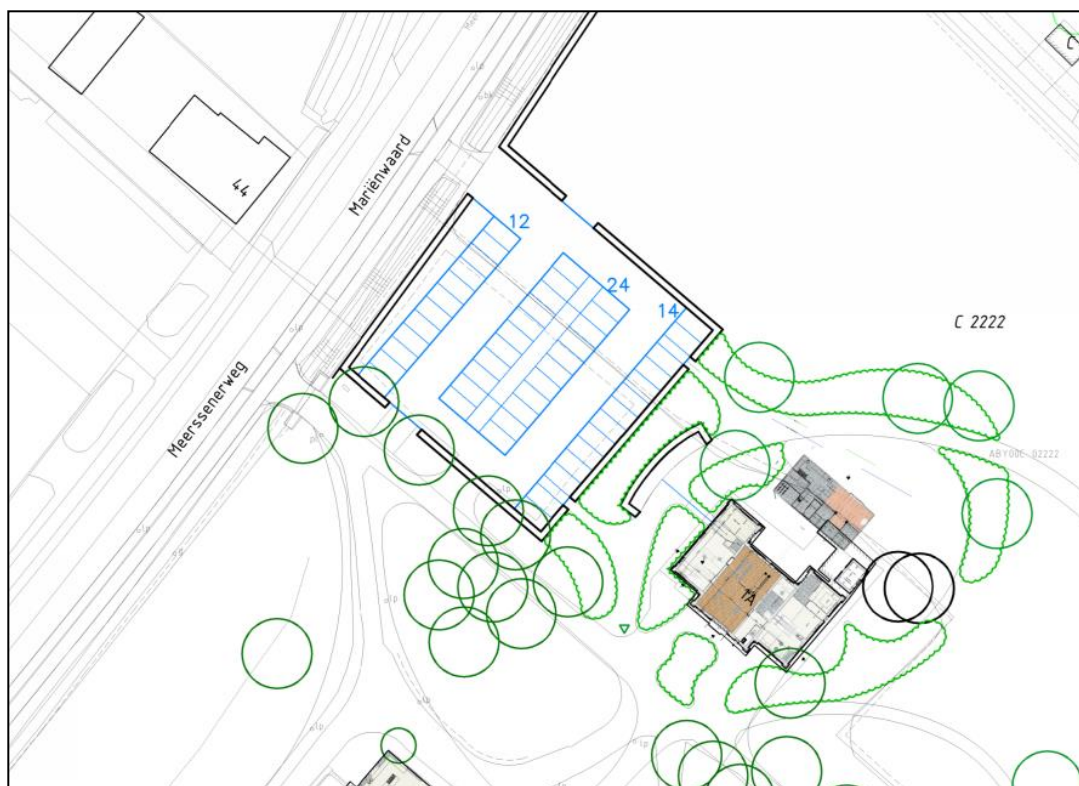
Uit dit overzicht is af te leiden dat op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) er een behoefte van 51 parkeerplaatsen is. Dit wordt als de parkeeropgave gezien.

Oplossing

Aan de zijde van de Meerssenerweg zal de bestaande parkeerplaats worden uitgebreid. De bestaande parkeerplaats (met 25 plaatsen) is bestemd voor de hotelgasten (bereikbaar via de oude toegangspoort), het nieuwe gedeelte (met 26 plaatsen) voor de overige bezoekers. De nieuwe entree van de parkeerplaats wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande inrit naar het weiland aan de Meerssenerweg. Het parkeren ten behoeve van de bedrijfswoning en de kamers voor guesthouse vindt eveneens plaats op de parkeerplaats. Hierdoor is sprake van voldoende parkeerplaatsen ter plaatse van de (uitgebreide) parkeerplaats.



Op onderstaande afbeelding is de parkeeroplossing weergegeven. De bestaande parkeerplaats wordt uitgebreid in noordoostelijke richting tot aan de noordelijke grens van de inrit (dit is de bestaande inrit voor tractoren, die straks verduidelijkt wordt als de nieuwe hoofdentree voor bezoekers). De bestaande entree zal komen te vervallen als hoofdentree.



bron: Buro de Munck



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. In het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage het waterschap levert aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat in de Keur een specifieke functie 'primair water' aan de Kanjel en (in het verlangde daarvan) aan de Fontein-/Tapgraaf is toegekend. Deze aanduiding is vertaald in de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' op de verbeelding en in de regels van dit plan. Hiermee wordt voorkomen dat de oevers van de beken Kanjel en Fontein-/Tapgraaf worden gebruikt voor andere doeleinden dan de bescherming en het onderhoud van de waterloop.

Afkoppeling hemelwater

Als gevolg van dit plan is geen sprake van uitbreiding van bebouwing. Wel is sprake van een beperkte uitbreiding van verharding (uitbreiding parkeerplaats). De exacte oppervlakte van deze parkeerplaats is nog niet bekend; er zal in het kader van de omgevingsvergunning aandacht worden gegeven aan de mogelijkheden voor infiltratie of andere vormen van duurzame hemelwaterafvoer ten behoeve van het hemelwater dat op de parkeerplaats valt.

5.2 Ecologie

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. 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.



Onderhavig plan

In het kader van de herbestemming van het Landgoed Villa Kanjel is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd.

Quickscan natuurwaarden

Rapportage Quickscanonderzoek ecologische waarden in het kader van het bestemmingsplan Landgoed Villa Kanjel', Ecolybrum, rapportnummer 18-354 (d.d. 04.09.2018, separate bijlage 2).

Soortenbescherming

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op broedvogels met jaarrond beschermde nesten, omdat er geen geschikte nestlocaties aanwezig zijn in de gebouwen;
- er mogelijk overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op vleermuizen, omdat er geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in beide gebouwen;
- er soortgericht vervolgonderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen, om vastgesteld te krijgen of de aanwezige bebouwing in gebruik zijn door deze soorten; gericht op het hergebruik van de bebouwing;
- op basis van de beoogde renovatiewerkzaamheden en op basis van het aangegeven nader onderzoek nauwkeurig getoetst kan worden of er in het kader van de Wet natuurbescherming knelpunten optreden bij de voorgenomen renovatiewerkzaamheden, in relatie tot het aanwezig zijn van en de functie voor vleermuizen;
- er met het toepassen van de in tabel 3 geformuleerd aangepaste werkwijzen (maatregelen) er geen overtredingen optreden en/of te verwachten zijn met betrekking tot de overige soortgroepen.

Het nader onderzoek vleermuizen dient op verschillende momenten in het jaar te worden uitgevoerd. Dit zal plaatsvinden in de periode van medio mei tot en met eind september 2019. Als gevolg hiervan kan ontheffing noodzakelijk zijn met de noodzaak tot eventueel te nemen mitigerende maatregelen. Deze worden in de omgevingsvergunning vastgelegd.

GebiedsbeschermingNNN-gebieden

Het landgoed zelf en de directe omgeving ervan zijn gelegen in gebieden die aangewezen zijn in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het grootste deel van het landgoed bevindt zich in de zogeheten 'zilvergroeene natuurzone'; een groot deel van het beboste stuk is gelegen in de 'goudgroene natuurzone' (zie provinciaal beleid in paragraaf 2.2). In de Provinciale Omgevingsverordening is ten aanzien van de Goudgroene natuurzone opgenomen:

'Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone mag volgens de Omgevingsverordening geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk maken die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit verbod is niet van toepassing op nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten, indien sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en uit het ruimtelijk plan blijkt dat en hoe negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en voor het overige worden gecompenseerd.'

Ten aanzien van de Zilvergroeene natuurzone is het volgende opgenomen:

'De Zilvergroeene natuurzone is kansrijk voor de ontwikkeling van natuur. Vaak is sprake van een voorsnóg potentiële betekenis als ecologische verbindingszone; daarvoor moeten nog de goede of betere condities worden geschapen. Dat geldt ook als het gaat om de waarde van een gebied behorende tot de Zilvergroeene natuurzone voor de natuurdoeltypen van het aangrenzende gebied van de Goudgroene natuurzone.'



In dit specifieke geval is deze ecologische verbindingzone reeds aanwezig en zijn in de Zilvergroene natuurzone reeds medefuncties van menselijke activiteiten aanwezig (landgoederenzone). Essentiële natuuringrepen om de verbinding tot stand te brengen of te optimaliseren zijn daarmee niet noodzakelijk. In het kader van de voorgenomen her-ingebruikname van het gehele gebied leidt in dit geval echter niet tot enige aantasting van de kwaliteiten van de aanwezige natuurwaarden en -oppervlakte. Verdere acties omtrent dit aspect zijn daarmee dan ook geheel niet aan de orde.

Natura2000

Op een afstand van minimaal 3 kilometer liggen enkele Natura2000-gebieden: Bemelerberg & Schiepersberg, Geuldal en Grensmaas. Door de ingebruikname van het terrein als hotel/restaurant/bedrijfswoning zijn geen effecten te verwachten op deze gebieden, gezien de te grote afstand van deze natuurgebieden tot het plangebied. De beïnvloedingssfeer van de beoogde activiteiten heeft dan ook geen enkele invloed op de instandhoudingsdoelen van de drie Natura2000-gebieden. In het kader van het beleid omtrent Natura2000-gebieden kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen verdere procedures noodzakelijk zijn.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Wet geluidhinder

Zowel het hotel, het restaurant als de bedrijfswoning zijn geen geluidgevoelige functies volgens de Wet geluidhinder. Hierdoor is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Wél dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' te worden bepaald of het plan geen negatieve gevolgen heeft voor in de directe omgeving gelegen functies.

Goede ruimtelijke ordening

Akoestisch onderzoek

Akoestisch onderzoek 'Bestemmingsplan landgoed Villa Kanjel', Spider Monkey Consultancy, rapportnummer, (d.d. 10.09.2018, separate bijlage 4).

Voorvernoemd akoestisch onderzoek is noodzakelijk voor een akoestische afweging Wet ruimtelijke ordening op grond van art. 3.1 lid 1 Wro: 'goede ruimtelijke ordening/goed dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor de te voeren bestemmingsplanprocedure. Ten aanzien hiervan is gekeken naar de realisatie van een gezinshotel, het gebruik hiervan voor trouw- en andere feesten in het koetshuis, een horecabedrijf met terras, een bedrijfswoning en twee gastenkamers. Verder is op het terrein sprake van een natuurspeeltuin, een trapveldje en een parkeerplaats. De bedrijfswoning is rechtstreeks toegestaan in het huidige bestemmingsplan en behoeft hierom geen planologische afweging.

De functies hotel, horecabedrijf en parkeren zijn beoordeeld volgens de richtafstandenlijst van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering". In geval van de twee eerstgenoemde functies liggen geluidgevoelige objecten ruim buiten de richtafstand geluid, maar voor parkeren is dat niet het geval. Voor deze functie en voor het horecaterras, de natuurspeelplaats, trapveldje, feest met muziekgeluid en de verkeersaantrekkende werking is de feitelijke situatie voor het aspect geluid onderzocht.



Voor de beoordeling van de geluidssituatie is de woning Mariënwaard 44 de maatgevende woning. Gelet op de ligging aan de drukke Meerssenerweg/Mariënwaard (maximumsnelheid 70 km/uur) en de aanwezigheid van meerdere functies is uitgegaan van het gebiedstype "Gemengd gebied". Onderstaand zijn beknopt de resultaten weergegeven. Voor een uitvoerige beschrijving wordt verwezen naar het onderzoek.

Representatieve bedrijfssituatie, dagelijkse exploitatie

De geluidssituatie kan voldoen aan stap 2 van Bedrijven en milieuzonering; deze activiteit wordt hierom inpasbaar geacht.

Representatieve bedrijfssituatie, trouw- en andere feesten

Dit is opgedeeld in twee delen: de activiteit zonder muziekgeluid en de activiteit 'feest met muziekgeluid (dance)'.

- De activiteit zonder muziekgeluid kan niet voldoen aan stap 2, omdat het maximale geluidniveau L_{Amax} hoger is dan de streefwaarde van 70 dB(A). Aangezien dit wordt veroorzaakt door aan- en afrijdend verkeer, kan met motivering worden voldaan aan stap 3.
- Voor de activiteit feest met muziekgeluid (dance) geldt dat deze kan voldoen aan stap 2 als het muziekgeluidniveau binnen, in de voor feesten aangewezen ruimten van de begane grond van het hotel, wordt beperkt tot 88 dB(A) in de nacht (en in de avond, tot 23.00 uur, 93 dB(A)). Indien de geluidisolatie van de uitwendige scheidingsconstructie, ramen en deuren, wordt verbeterd, dan is een hogere waarde binnen toelaatbaar. Een hogere waarde voor het muziekgeluidniveau binnen is eveneens toelaatbaar indien deze valt onder de aangewezen collectieve ontheffingsdagen of als hiervoor ontheffing is aangevraagd en verleend als individuele ontheffingsdag.

Verkeersaantrekkende werking

Bij de woning Mariënwaard 44 wordt met de dagelijkse exploitatie voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A), maar niet met de exploitatie met trouw- en andere feesten. In het laatstgenoemde geval bedraagt de etmaalwaarde daar 54 dB(A). Het bevoegd gezag, de gemeente Maastricht, kan deze waarden gemotiveerd toestaan onder toepassing van stap 3 van Bedrijven en milieuzonering.

Opgemerkt wordt dat de reikwijdte van deze beoordeling beperkt blijft tot dat gebied waarbinnen de voertuigen van en naar de inrichting voor het gehoor nog herkenbaar zijn ten opzichte van andere voertuigen op de openbare transportroutes. Gelet op het aantal van 143 en 289 verkeersbewegingen in totaal (personenauto's en vrachtwagens) per etmaal bij de twee vormen van exploitatie, in verhouding tot de verkeersbewegingen van 4.508 motorvoertuigen in het heersende verkeersbeeld (etmaalintensiteit uit VMK2030) mag worden aangenomen dat het verkeer van en naar de locatie niet herkenbaar is. Dat blijkt ook uit de rekenresultaten van de geluidbelasting op de gevel van de woning Mariënwaard 44 vanwege het bestemmingsverkeer: de berekende waarden zijn veel lager afgezet tegen de geluidbelasting vanwege het heersende verkeersbeeld. Hieruit wordt geconcludeerd dat geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de zorgplicht die is opgenomen onder artikel 2.1 lid 2 van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Eindconclusie

Afhankelijk van de functie, al dan niet onder voorwaarden en met een goede motivering, kan het plan voldoen aan de richtafstand geluid, stap 2 dan wel stap 3 van de beoordeling Bedrijven en milieuzonering. Hiermee is er sprake van een goed dan wel aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen of andere geluidgevoelige objecten rondom het plan. Het plan wordt hierom inpasbaar geacht. Het aspect geluid vanwege de verkeersaantrekkende werking blijft buiten de reikwijdte van beoordeling onder het Activiteitenbesluit milieubeheer.



5.4 Bodem

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

Onderhavig plan

Binnen de bestemming 'Natuur-Landgoed' in het huidige bestemmingsplan zijn onder meer wonen, extensieve vormen van recreatie, evenementen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan (het was immers een hersteloorde). De nieuwe beoogde functies (hotel, restaurant en bedrijfswoning) vinden alle inpandig plaats binnen de bestaande bebouwing, met uitzondering van bestaande terrassen en zijn alle minder gevoelig dan wel gelijkwaardig aan de reeds toegestane woonfunctie.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' wijzigen met de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan deels op functioneel niveau. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' is volgens het huidige bestemmingsplan reeds extensief recreatief medegebruik toegestaan. Er is echter ook een aantal deelfuncties binnen het plan voorzien dat extra aandacht behoeft als het gaat om bodemkwaliteit. Het betreft de geplande moestuin en de speelplaats met speelvoorzieningen voor kinderen. Voor deze functies zal dan ook moeten worden bekeken/beoordeeld of de bodemkwaliteit hiervoor geschikt is. Is dat niet het geval dan zal moeten worden aangegeven hoe de bodem alsnog geschikt gemaakt kan worden. Ook dient bij eventueel grondverzet (bijvoorbeeld bij de aanleg van wandel- en fietspaden) in sterk verontreinigde grond, ondanks dat de bodem wel geschikt is voor de functie, rekening te worden gehouden met een procedure Wet bodembescherming (Wbb) en aanvullend bodemonderzoek. Zodra graafwerkzaamheden in (>25 m³) sterk verontreinigde grond wordt verricht is een procedure Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing. In overleg met het bevoegd gezag (Wbb) zal een procedure voor een BUS-melding of een saneringsplan moeten worden doorlopen.

Actualiteit van verrichte bodemonderzoeken en nog te verrichten onderzoeksinspanning

Het plangebied is overeenkomstig de Nota Bodembeheer 2012 gelegen in het gebied van A2- Traverse. De werkzaamheden in het kader van de A2 zijn (nagenoeg) afgerond en de bodemkwaliteitskaart van de A2 is niet meer geldig en derhalve is er formeel geen kaart meer die als bewijsmiddel kan worden gebruikt voor ruimtelijke procedures.

De laatste bodemonderzoeken ter plaatse van onderhavig plangebied dateren uit 2015. Overeenkomstig de Nota Bodembeheer 2012 dienen voor ruimtelijke procedures gebruik te worden gemaakt van actuele gegevens. Op dit moment zijn de onderzoeken circa drie jaar geleden verricht en daarmee kunnen de resultaten voor wat betreft de diffuse grondverontreiniging nog worden gebruikt mits de initiatiefnemer kan aantonen dat sindsdien geen aanvullende belasting van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Hiervoor dient een historisch onderzoek (NEN 5725) te worden uitgevoerd, gecombineerd met een visuele inspectie van de onderzoekslocatie.

Tijdens voorgaande onderzoeken is ook aandacht besteed aan het voorkomen van asbest. Echter is dit vanwege het voorkomen van puin op het terrein (in de grond en als halfverharding) op basis van het huidige asbestbeleid (gemeentelijk asbestbeleid ingetrokken op 31 augustus 2017) nog onvoldoende onderzocht. Dit vanwege het ontbreken van analyses naar asbest zoals voorgeschreven in de NEN 5707. Derhalve dient ook onderzoek te worden verricht naar het voorkomen van asbest in grond en puin (NEN 5707 en NEN 5897).

Daar waar de kinderspeelplaats voorzien dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit geschikt is. Vanwege de aangetoonde sterke grondverontreiniging binnen het plangebied, de voorgenomen



herinrichtingswerkzaamheden en het hiervoor benodigde grondverzet ($>25 \text{ m}^3$) zal vanwege de noodzakelijk procedure Wet bodembescherming bij de aanvraag van een omgevingsvergunning (o.a. bouwvergunning) in overleg met het bevoegd gezag Wbb worden bepaald of aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Het betreft dan met name de nut en noodzaak van nadere inkadering van de aangetoonde sterke verontreinigingen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van $10^{-6}/\text{jr}$. 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 buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.



Gemeente Maastricht: beleid externe veiligheid

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Onderhavig plan**Spoor**

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Voor de spoorlijn geldt dat de veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico op het spoor zelf is gelegen en derhalve geen beperkingen oplevert. De spoorlijn heeft een invloedsgebied van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied is gelegen op 160 meter afstand van de spoorlijn en daarmee binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. In lijn met de beleidsvisie externe veiligheid dient het groepsrisico derhalve op basis van verantwoordingsniveau 3 te worden verantwoord.

Weg***Rijksweg***

Door de gemeente Maastricht loopt de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico, dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt en dat alleen voor de A2 (excl. gedeelte A2-tunnel) een plasbrandaandachtsgebied geldt van 30 meter.

Het invloedsgebied bedraagt 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het plangebied bevindt zich op 150 meter afstand tot de A2 en ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de A2. In lijn met de beleidsvisie externe veiligheid dient het groepsrisico derhalve op basis van verantwoordingsniveau 3 te worden verantwoord.

Provinciale en gemeentelijke wegen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen is geen risicoplaafond vastgelegd. Uitzondering hierop is de N2 die door Maastricht loopt. Uit berekeningen van de provincie blijkt dat over de N278 en N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De gemeente Maastricht beschikt daarnaast over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorraadt wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico zal nihil zijn. Het aspect externe veiligheid in relatie tot provinciale en gemeentelijke



wegen is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Vervoer per buisleiding

Op een afstand van 103 meter (langs de spoorlijn Maastricht-Geleen) is de hogedrukgasleiding Z-500-01 (40 bar) van de Gasunie gelegen. De plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt op de leiding zelf en levert geen beperkingen op. Het invloedsgebied van deze leiding in relatie tot het groepsrisico bedraagt 100 meter (1% letaliteitscontour). Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied waardoor een verdere verantwoordingsplicht niet aan de orde is.

Vervoer over het water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 per/ha. enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. De afstand van het plangebied tot de Maas bedraagt meer dan 1.340 meter. Dit geldt ook voor het Julianakanaal, waarvan de afstand tot het plangebied 1.300 meter bedraagt. Voor beide vaarwegen is geen verdere verantwoordingsplicht van toepassing.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Het meest nabij het plangebied gelegen bedrijf is een gasflessenhandel aan de Korvetweg 16. Dit bedrijf heeft een 10^{-6} -risicocontour. De afstand tussen deze contour en het plangebied bedraagt 420 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze risicovolle inrichting.

Verantwoording groepsrisico

Voor de planontwikkeling vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Maastricht-Geleen en de autosnelweg A2 het aandachtspunt. In beide gevallen is het plangebied gelegen binnen de zone tussen 30 en 200 meter. Deze zone omvat het BLEVE-aandachtsgebied (een BLEVE is een explosie die kan voorkomen als een tank met een vloeistof onder druk openscheurt). In deze zone zijn personen (ook personen in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen een BLEVE. Vluchten is de enige optie om een calamiteit te overleven. Voor beperkt kwetsbare objecten, zoals een hotel/restaurant, geldt verantwoordingsniveau 2.

Uitgangspunt is dat de gemeente conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid een hoog ambitieniveau ten aanzien van de groepsrisicoverantwoording hanteert en toepast in deze situatie. Hierbij worden de volgende maatregelen getroffen om de veiligheid in het plangebied te verbeteren:

- parkeervoorzieningen worden aan de risicozijde van het plangebied geprojecteerd waardoor het kwetsbare object verder van de bron (buisleiding) af komt te liggen;
- de bebouwing zal zoveel als mogelijk haaks op de risicobron worden geprojecteerd;
- grote glasoppervlakten in de bebouwing zal aan de risicozijde zoveel als mogelijk worden vermeden;
- eisen voor warmtestralingsbelasting voor de gevels en ramen die naar de zijde van de risicobron zijn gericht (regelen op bouwplanniveau);
- het zo veel als mogelijk beperken van grote groepen minder zelfredzame personen tegelijkertijd in de gebouwen;



- goede bereikbaarheid in verband met bovenwinds benaderen bij ongeval. De uitvoering van de wegen dient te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig. Er dient tevens te worden voorzien in voldoende opstel mogelijkheden voor hulpdiensten;
- goede mogelijkheden voor schuilen en vluchten van personen; meerdere (richtingen) vluchtwegen uit het gebied en van de risicobron af, nooduitgang van het pand van de risicobronnen af, centraal afsluitbare ventilatie;
- goede alarmering, ontruimingsinstallatie, vluchtplan;
- aanwezig hebben van bluswater. Afhankelijk van de precieze invulling van het gebouw kan op bouwplanniveau bekeken worden of eventueel voorzien dient te worden in de aanleg van een nieuwe extra primaire bluswatervoorziening.

Met de beoogde planontwikkeling (omvorming tot hotel en restaurant met recreatieve voorzieningen) wordt een extra hoeveelheid personen toegevoegd aan het invloeds- en effectgebied van de genoemde risicobronnen, waarmee een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet ondenkbeeldig is. Met de doorvoering van de eerder genoemde veiligheidsmaatregelen, voorzieningen en strategieën kan de veiligheid wordt geoptimaliseerd. Alleen als de partijen zich bewust zijn van de risico's en accepteren dat met zelfs onder optimale veiligheidscondities toch risico's loopt, is een daadwerkelijk ongeval of ramp te verantwoorden voor bestuur en burger.

Conclusie gemeente

Gelet op bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid in voldoende mate is onderzocht en geen beperkingen oplevert voor onderhavig bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besluiten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).



Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie met circa 33 - 35 µg/m³ lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van concentraties luchtverontreiniging.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is de NIBM-tool 2018 berekend of dit plan NIBM is. In de berekening is uitgegaan van de verkeersgeneratiecijfers uit de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317) van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte).

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'matig stedelijk gebied'. In de CROW wordt steeds een bandbreedte toegepast van verkeersgeneratie; bij deze berekening is steeds gekozen voor de maximale bandbreedte (worst case). Voor deze berekening is uitgegaan van de aanvullende functies die worden gerealiseerd (de woonfunctie en evenementenfunctie zijn ter plaatse reeds toegestaan).

Voor hotels/guesthouse geldt een verkeersgeneratie van maximaal 15,8 verkeersbewegingen per 10 kamers. Bij 16 hotelkamers + twee bed & breakfastkamers (dus hier is uitgegaan van 18 kamers) bedraagt de verkeersgeneratie derhalve 28,4.

Voor het restaurant geldt een verkeersgeneratie van 14 per 100 m² bvo. Bij 250 m² bvo betekent dit een verkeersgeneratie van maximaal 35 (alhoewel hier ook 'dubbelingen' in zitten voor wat betreft het gebruik van het restaurant door de hotelgasten).



In totaal is sprake van een verkeersgeneratie van 63,4, afgerond 64 verkeersbewegingen. Uitgegaan is van 5% vrachtverkeer (leveranciers). Dit leidt tot de volgende berekening met de NIBM-tool 2018:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		64
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging en het aspect luchtkwaliteit daarmee geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

5.7 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. 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" (herbevestigd en geactualiseerd in de Structuurvisie Maastricht 2030) 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.

Op basis van het gemeentelijk archeologisch beleid is Maastricht in drie zones ingedeeld. Zone a betreft de binnenstad binnen de eerste stadsmuur alsmede alle bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten met een zone van 50 meter daaromheen. Zone b heeft betrekking op de binnenstad tussen de eerste en tweede stadsmuur en op de historische dorpskernen. Zone c zijn de overige gebieden. Onderhavig plangebied is volledig gelegen binnen de 'archeologische zone c' en valt daarmee onder de archeologische beleidsregel van de gemeente Maastricht. Uitgangspunt van deze beleidsregel is het behoud van het rijke bodemarchief van Maastricht ter plekke (behoud in situ). Al naar gelang de diepte en de oppervlakte van de bodemingreep geldt in deze zones een onderzoeksplicht.



Onderhavig plan

Het gehele plangebied is, zoals aangegeven, gelegen binnen de aanduiding 'archeologische zone c'. Binnen deze zone is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de bodem wordt verstoord tot een diepte van meer dan 0,40 meter, over een oppervlakte van meer 2.500 m². In het voorliggende plan is geen sprake van verstoring van de bodem. De planontwikkeling vindt inpandig plaats. Ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaats hoeft niet dieper dan 40 cm te worden ontgraven. Het in de toekomst te bouwen paviljoen langs de Kanjel is beduidend kleiner dan de aangegeven ondergrens van 2.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

5.8 Overige milieuhinder*Trillingshinder*

Het voorliggende uitbreidingsplan is geen trillingsgevoelig object. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van een lichthindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geurhinder

Het initiatief betreft geen geurgevoelige functie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied is een waterleiding gelegen van WML die planologisch-juridische bescherming behoeft. De beschermingszone bedraagt 2,5 meter aan weersijden van deze leiding. De beschermingszone van de leiding is op de verbeelding aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming 'Leiding - Water' voorzien. Voor het overige zijn in het plangebied geen (beschermingszones van) leidingen gesitueerd die planologisch moeten worden geregeld.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

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

Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van een hotelontwikkeling met bijbehorende functies zoals een restaurant, een natuurspeeltuin en een bedrijfswoning met guesthousefunctie in de bestaande monumentale gebouwen en gronden behorende bij het landgoed Villa Kanjel. Het plangebied is op dit moment in planologisch opzicht reeds een landgoed en daardoor is het grootste deel van het plangebied in het voorgaande bestemmingsplan 'Landgoederenzone' reeds bestemd tot 'Natuur - Landgoed'. Met deze nieuwe ontwikkeling zullen de thans binnen de bestemming 'Natuur - Landgoed' planologisch vastgelegde woonfunctie, maatschappelijke functie alsmede de kunst en cultuurfunctie worden gewijzigd in de aangegeven horecafuncties. Het overige gedeelte van het plangebied is en blijft bestemd tot 'Agrarisch met waarden', waarbij de toegevoegde functies door middel van een functieaanduiding worden vastgelegd.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die in het Bro als verplichte opbouw is opgenomen.

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

6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een BGT-ondergrond, schaal 1:2.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

6.2.3. Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt



aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 11)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van gebruik en bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 12 t/m 18)

De algemene regels van het bestemmingsplan gelden voor het gehele plangebied. Hier zijn onder meer algemene bouwregels de alsmede algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 19 en 20)

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

6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen

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

Artikel 3: enkelbestemming 'Agrarisch met waarden':

Deze bestemming is gehandhaafd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Landgoederenzone' omdat de agrarische functie overwegend gehandhaafd blijft. Op het grootste deel van het perceel zal een pluktuin/moestuin worden gesitueerd ten behoeve van de teelt van bloemen, groenten en fruit voor eigen gebruik. Daarnaast wordt een deel van het perceel binnen deze bestemming benut voor de aanleg van een natuurspeeltuin. Op het gedeelte van het perceel dat grenst aan de groenstrook langs de Meerssenerweg wordt de bestaande parkeerplaats (die is gelegen binnen de aanpalende bestemming 'Natuur – Landgoed') uitgebreid met 25 nieuwe parkeerplaatsen. Er worden geen gebouwen opgericht.

Artikel 4: enkelbestemming 'Groen':

Deze bestemming is (ook in het voorgaande bestemmingsplan 'Landgoederenzone') toegekend aan de strook openbaar groen die langs de Meerssenerweg is gelegen. Deze strook begint nabij de oorspronkelijke monumentale toegangspoort tot het landgoed en verloopt in noordoostelijke richting langs de Meerssenerweg. Binnen deze groenstrook is een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – inrit (sv -i)' opgenomen omdat hier de entree voor gemotoriseerd verkeer vanaf de Meerssenerweg zal worden gerealiseerd. Op dit moment vormt deze inrit de toegang tot het weiland; deze zal worden opgewaardeerd tot een duidelijke entree voor gemotoriseerd verkeer.

Artikel 5: enkelbestemming 'Natuur':

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die formeel deel uit maken van het landgoed en thans in gebruik zijn als weiland, maar die vanuit het vorige bestemmingsplan al de bestemming 'Natuur' hebben meegekregen. Het betreft de gronden in het verlengde van de bestemming 'Agrarisch met waarden' (het meest oostelijke deel van het plangebied) en een kleine, smalle strook ten zuiden van de Kanjel. Binnen deze bestemming vormen natuurontwikkeling en het



behoud van de landschappelijke waarden de hoofduitgangspunten, maar is ook extensief recreatief medegebruik toegestaan.

Artikel 6: enkelbestemming 'Natuur - Landgoed':

Deze bestemming is en blijft van kracht op het grootste gedeelte van het plangebied. Hierbinnen zijn nu echter de horecafuncties opgenomen die de nieuwe dragers worden van het landgoed. Door middel van de aanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)' zijn het restaurant in de villa en de keuken bij het koetshuis weergegeven op de verbeelding. De aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)' is de aanduiding voor het hotel. In de regels is het aantal hotelkamers begrensd op 16 plus één groepsslaapgelegenheid.

De beide terrassen van deze respectievelijke horecafuncties zijn ook op de verbeelding aangeduid. Hiermee wordt de locaties van deze terrasfuncties begrensd zodat in de omgeving geen geluidsoverlast kan plaatsvinden. In het gebied dat is aangeduid met 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenementen (sco-e)', bestaande uit het hotelgebouw en het hotelterras, zullen familiefeesten (hoofdzakelijk trouweesten en communiefeesten) en kleinschalige openbare evenementen zoals een braderie plaatsvinden. Voorts zijn ook kantoor-/administratieve functies, opslagfuncties, uitsluitend als ondergeschikte functies voor het hotel en de brasserie/restaurant toegestaan. Datzelfde geldt voor ondergeschikte detailhandel.

Ook is de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)' opgenomen voor de locatie van de bedrijfswoning in een deel van het koetshuis en is het bestaande parkeerterrein op de verbeelding aangeduid. In de bedrijfswoning zullen twee kamers voor guesthouse worden gerealiseerd; deze zijn van een gelijknamige aanduiding voorzien. Tenslotte is langs de Kanjel nog een bouwvlak opgenomen voor de bouw van een klein paviljoen.

Artikel 7: enkelbestemming 'Water':

Deze bestemming is toegekend aan het watervoerende deel van de Kanjel (dit houdt in: exclusief de oevers). Hier mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd ten dienste van de natuurlijke afvloeiing van water.

Artikel 8: dubbelbestemming 'Leiding - Water':

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de in het plangebied voorkomende (grote) waterleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

Artikel 9 en 10: dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed-Archeologie' resp. 'Waarde – Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie':

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurofgoed krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. In het onderhavige plangebied is in het kader van het Maastrichts Erfgoed sprake van zowel archeologische als cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn in twee dubbelbestemmingen verankerd.

Ten aanzien van archeologie is het gehele plangebied gelegen binnen de 'archeologische zone c'. Dit is de laagste archeologische verwachtingswaarde en houdt concreet in dat archeologisch onderzoek pas dient plaats te vinden wanneer de bodem wordt verstoord tot een diepte van 0,40 meter of dieper én over een oppervlakte van minimaal 2.500 m².

Ten aanzien van cultuurhistorie is in het plangebied sprake van de ligging van een 'waardevol cultuurhistorisch element' (op de verbeelding aangegeven met de 'specifieke bouwaanduiding



‘waardevol cultuurhistorisch element (*sba-ce*)’). Het betreft het boogbruggetje op het achterterrein lang de Kanjel. Daarnaast is een ‘waardevol groenelement’ in het plangebied gelegen (op de verbeelding aangegeven met de ‘specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement (*swr-ge*)’). Het betreft het gedeelte van het waternetwerk rondom de Landgoederenzone, dat onder meer langs de Kanjel loopt en waarvan ook centraal in het plangebied een waterpartij is gelegen. Deze waarden dienen te worden gerespecteerd. In het beoogde ontwikkelingsplan zullen deze op geen enkele wijze worden aangetast.

Artikel 11: dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterlopen’:

Deze dubbelbestemming regelt de beschermingszone voor de oever van de Kanjel. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.



7 Financiële uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wro bestaat uit artikel 6.12 tot en met artikel 6.25 en is beter bekend als de grondexploitatiewet. Hierin wordt geregeld dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om kosten van planontwikkeling te verhalen op de initiatiefnemer/ontwikkelaar partij. Ook zijn hierin bepalingen opgenomen omtrent planschade.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als 'bouwplan' in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub e. aangegeven dat de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, wordt gezien als een bouwplan mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt. In de voorliggende situatie bedraagt de oppervlakte van de nieuwe hotelfunctie 1.351 m² bvo (het gehele hotelpand inclusief de kamer/restaurantfunctie bij het koetshuis) waardoor de grondexploitatiewet niet van toepassing is.

Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Maastricht is wel een anterieure overeenkomst gesloten waarin het planschaderisico is afgewenteld op de initiatiefnemer.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Aangezien er geen belangen van vooroverleginstanties bij dit plan zijn betrokken is geen vooroverleg gevoerd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, waarin is aangegeven dat de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 mei tot en met 13 juni 2019 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend.

Het raadsvoorstel en -besluit is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Het bestemmingsplan 'Landgoed Villa Kanjel' is op 26 november 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht.



Bijlage 1: Raadsvoorstel en -besluit

