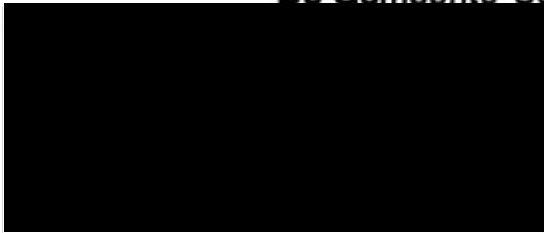


Behoort bij besluit van de raad . . .
der gemeente Maastricht dd.

...1 JULI 1986... Afd. R.O.V. no. 15986-855

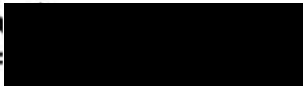
Mij bekend
De Gemeente-Secretaris



Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 25 november 1986
R.O.V. 1987, no. BP 43672.
Mij bekend,
De Griffier der Staten



GEMEENTE MAASTRICHT



**Toelichtende beschrijving bij het bestemmingsplan
Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg**

1e herziening
juni 1985
gewijzigd mei 1986

Inleiding.

De directe aanleiding voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg is dat aan het onherroepelijk geworden bestemmingsplan gedeeltelijk goedkeuring is onthouden.

Daarnaast was al eerder door gedeputeerde staten bij besluit van 25 maart 1980 gedeeltelijk goedkeuring onthouden en gedeeltelijk goedkeuring verleend aan het door de gemeenteraad op 8 november 1978 vastgestelde bestemmingsplan. De Kroon heeft bij besluit van 25 februari 1984 met vernietiging in zoverre van het besluit van gedeputeerde staten van 25 maart 1980, besloten dat vorengenoemd besluit niet geheel kan worden gehandhaafd.

Ingevolge artikel 30 eerste lid van de wet op de ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad binnen een jaar na het verzenden van het Koninklijk Besluit een nieuw plan vast te stellen waarbij de beslissingen van gedeputeerde staten en van de Kroon in acht worden genomen. Daarenboven zijn thans, gemotiveerd vanuit de strekking van het Koninklijk Besluit, alle overige burgerwoningen positief bestemd en waar nodig de omvang van de erfbestemmingen van de burgerwoningen zodanig aangepast, dat het bouwen van bijgebouwen mogelijk is tot een omvang als ook elders in de gemeente toelaatbaar wordt geacht. Alleen daar waar vanuit landschappelijk of monumentaal oogpunt beperkingen moeten worden opgelegd, zijn minder mogelijkheden voor bijgebouwen opgenomen.

Bovendien zijn de ontwikkelingen die zich sedert de vaststelling van het plan hebben voorgedaan in deze herziening opgenomen, zoals de realisering van sportvelden in Wolder en woonwagenlocatie Mergelweg.

Aanpassing aan het Koninklijk Besluit.

Door de Kroon is goedkeuring onthouden aan de aanduiding "waterloop" met betrekking tot de Jeker. Een afzonderlijke bestemming verdient de voorkeur daar de Jeker een zeer bijzondere waterloop is, waarvan het huidige natuurlijke beloop gehandhaafd dient te worden.

Aan het bepaalde in de voorschriften over de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op terreinen voor militair gebruik I is goedkeuring onthouden daar deze bouw niet aan objectieve criteria is gebonden. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening en uit een oogpunt van rechtszekerheid kunnen voorschriften inzake bebouwingsdichtheid, hoogte en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gemist. Derhalve is de bebouwingsdichtheid en de hoogte begrensd, waarbij (gezien de militaire belangen) uit een oogpunt van doelmatigheid een hiermee in overeenstemming zijnde vrijstellingsbevoegdheid is gegeven.

Er is goedkeuring onthouden aan een perceel aan de Plateauweg met de bestemming agrarisch gebied van hoge landschappelijke waarde, daar hier geen bebouwingsmogelijkheid was opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een behoudend en conserverend karakter, waarbij in principe alleen bebouwing is toegestaan ten behoeve van de aanwezige agrarische bedrijven. Uitgangspunt is dan ook dat de bouw van burgerwoningen niet toelaatbaar is en dat aanwezige open ruimte tussen de bestaande bebouwing onbebouwd blijft, waardoor het zicht op het landschap behouden wordt. In dit geval is de bouwmogelijkheid op het perceel zodanig gekozen dat de ter plaatse aanwezige open ruimte tussen de bestaande bebouwing zo groot mogelijk blijft en een afronding van de stedelijke randzone vormt.

De geprojecteerde bebouwing zal geen onevenredige schade aan het omringende landschap veroorzaken. Het unieke uitzicht vanaf dat punt in zuidelijke richting blijft behouden.

De villa Canne met bijbehorende gronden verkeert in bouwkundig goede staat. Het uit het begin van

de 19e eeuw daterende karakteristieke huis heeft te zamen met het omringende park een landschappelijke waarde. Hoewel in het algemeen niet-agrarische bebouwing, in casu verspreid liggende burgerwoningen, in het buitengebied dienen te worden geweerd, kan aan het bestaan van dit karakteristieke pand niet voorbijgegaan worden. De woning met park is goed ingepast in het karakter en de functie van het aangrenzend gebied. Daar er bovendien geen financiële middelen aanwezig zijn om het pand aan te kopen of af te breken, is de woning annex tuin positief bestemd.

Ook het voormalig koetshuis van de villa Canne verkeert in bouwkundig goede staat. Hierdoor is het overgangsrecht niet aanvaardbaar, te meer daar financiële middelen ontbreken om het pand te saneren.

De overige verspreid liggende, in bouwkundig goede staat verkerende burgerwoningen hebben een positieve bestemming gekregen, gemotiveerd vanuit de strekking van vorengenoemde deelbeslissingen.

Het ligt namelijk niet in de bedoeling om deze woningen binnen de planperiode te saneren, daar de financiële middelen ontbreken.

De woningen zijn "geconserveerd" op de plankaart en in de voorschriften waardoor een onevenredige aantasting van het karakter respectievelijk de functie van het buitengebied wordt veiliggesteld of voorkomen. Aan de woningen is de erfbestemming toegevoegd, zodat analoog aan de woongebieden, het oprichten van een bijgebouw en bouwwerk, geen gebouw zijnde, mogelijk is.

Andere aanpassingen.

De sportvelden in Wolder zijn gerealiseerd in aansluiting op het bestaande terrein, op basis van het door de gemeenteraad op 6 april 1982 genomen voorbereidingsbesluit, hetgeen op 23 april 1982 in werking is getreden. Hierna is op 10 oktober 1982 vrijstelling verleend voor de aanleg van deze velden.

Als uitvloeisel van het gemeenteraadsbesluit van 5 oktober 1982 is, met toepassing van artikel 19 W.R.O. en artikel 50, lid 8 W.W., aan de Mergelweg een woonwagenlocatie gerealiseerd.

De bestemming "bijzondere doeleinden" van kasteel Neercanne en fort St. Pieter is, meer in overeenstemming met het feitelijk gebruik, gewijzigd in "bebouwingsklasse HRB" (horeca).

De watersportactiviteiten in het Noordoostelijk gedeelte van het plangebied zijn, in overleg met de betrokken verenigingen, meer in detail geregeld door middel van een nieuwe snedekaart, waarop bebouwingsvlakken zijn aangegeven. De vroegere regeling gaf alleen een moeilijk hanteerbaar bebouwingspercentage.

Overleg ex artikel 8 B.R.O.

De aanpassingen aan het Kroonbesluit zijn verplicht en daarover is geen overleg noodzakelijk, met uitzondering van de bepaling van omvang en hoogte van de toelaatbare militaire bouwwerken. Daaromtrent is op 26 juni 1985 overleg geweest met vertegenwoordigers van de eerstaanwezende ingenieur der Genie. De regeling zoals in deze herziening opgenomen, heeft de instemming van die instantie.

De aanleg van de sportvelden in Wolder en de woonwagenlocatie aan de Mergelweg heeft met medewerking van het provinciaal bestuur plaatsgehad.

Gezien het vorenstaande is voor deze herziening geen verder overleg ex artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening meer noodzakelijk.