

Bestemmingsplan Lanakerveld

Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan Lanakerveld Gemeente Maastricht

Utrecht, vastgesteld 28 mei 2002

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN RAAD/B&W
VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT
D.D. 28-05-2002 NO. 2002-14365

MIJ BEKEND
DE GEMEENTESecretaris



Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 14.01.03
RDE no. 2003/478.
Mij bekend,
De Griffier der Staten

Provincie Limburg			
Stuk nr.			
INGEK. 24 JUNI 2002			
	T. RES.	ONTVANGEN J/N	AFSTUK
		NP	

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding en doel
- 1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied
- 1.3. Reservering Cabergkanaal
- 1.4. Wet voorkeursrecht gemeenten
- 1.5. Vigerende bestemmingsplannen
- 1.6. Indeling van de toelichting

2. Beleidskader

- 2.1. Rijksbeleid
- 2.2. Provinciaal beleid
- 2.3. Regionaal beleid
- 2.4. Gemeentelijk Beleid

3. Bestaande situatie

- 3.1. Historische context
 - 3.1.1. Landschap
 - 3.1.2. Archeologie
 - 3.1.3. Cultuurhistorisch waardevolle objecten
- 3.2. Functies en gebruik
- 3.3. Infrastructuur
- 3.4. Bodem en water

4. Nieuwe situatie

- 4.1. Ruimtelijk-functionele structuur
- 4.2. Woonbuurt
 - 4.2.1. Algemeen
 - 4.2.2. Het gehele woongebied
 - 4.2.3. Deelgebieden
- 4.3. Bedrijventerrein
 - 4.3.1. Algemeen
 - 4.3.2. Beschrijving bedrijventerrein
- 4.4. Agrarisch-recreatieve zone

5. Verkeersaspecten

- 5.1. Algemeen
- 5.2. Het plangebied
- 5.3. Omliggende hoofdwegenstructuur nu en in de toekomst
- 5.4. Infrastructuur plangebied
- 5.5. Openbaar vervoer
- 5.6. Langzaam verkeer
- 5.7. Parkeren

6. Milieu aspecten

- 6.1. Duurzaam bouwen, energie en ecologie
- 6.2. Industrielawaai en akoestische zone(s)
- 6.3. Overige bedrijven
 - 6.3.1. Industrierrein België
 - 6.3.2. Bestaande (agrarische) bedrijven
 - 6.3.3. Nieuw bedrijventerrein
- 6.4. Wegverkeergeluid
- 6.5. Spoorweggeluid
- 6.6. Kwaliteit bodem en water
- 6.7. Kabels, leidingen en straalverbindingen

7. Juridische planopzet

- 7.1. Algemeen
- 7.2. De bestemmingen

8. Inspraak en overleg

- 8.1. Inspraak
- 8.2. Inspraakreacties
- 8.3. Overleg ex artikel 10 Bro

9. Economische uitvoerbaarheid

10. Handhaving

- 10.1. Inleiding
- 10.2. Uitvoering

Bijlagen:

- Wegverkeersgeluid
- Artikel 10 overleg reacties

[1. Inleiding](#)

[1.1. Aanleiding en doel](#)

Het gebied Lanakerveld bestaat uit een plateaulandschap van in totaal ongeveer 200 hectare, dat globaal in zuidwest – noordoost richting wordt doorsneden door een tweetal droogdalen. Het is een gebied met een hoofdzakelijk agrarische functie en een beperkte aanwezigheid van bebouwing met een (agrarische) bedrijfs- en/of woonfunctie.

De ontwikkeling van dit gebied ten behoeve van woningen, bedrijven en een groen-recreatieve zone is in meerdere provinciale en gemeentelijke (beleids)nota's en studies aan de orde geweest. Hierbij dient onder andere rekening gehouden te worden met een reservering ten behoeve van de mogelijke aanleg van het Cabergkanaal. Met betrekking tot het Cabergkanaal geldt het standpunt dat het tracé als reservering in de plannen blijft opgenomen, maar dat zowel de provincie als de gemeente geen voorstander zijn van aanleg.

De reservering van het Cabergkanaal werkt belemmerend ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Vanwege de onduidelijkheid over de realisatie van het Cabergkanaal zal het bestemmingsplan voor de betreffende gronden een globaal uit te werken karakter krijgen. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om de plannen verder uit te werken wanneer er omtrent het Cabergkanaal meer duidelijkheid is.

Vanwege de beoogde ontwikkelingen is op de gronden in het plangebied het voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Dit geeft de gemeente meer mogelijkheden om in een vroeg stadium sturing te geven aan ontwikkelingen op de grondmarkt. Grondbezitters dienen bij verkoop de gronden in eerste instantie aan de gemeente aan te bieden. Een voorkeursrecht dat als zelfstandig besluit is genomen danwel is gebaseerd op een gemeentelijk structuurplan (zoals thans het geval) heeft een beperkte werkingsperiode. Vóór het aflopen van deze periode dient een (ontwerp) bestemmingsplan ter inzage zijn gelegd, op basis waarvan kan worden overgegaan tot continuering van het voorkeursrecht.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisering van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied en - voor zover nodig - continuering van het voorkeursrecht.

[1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied](#)

Het plangebied is gelegen op de westelijke Maasoever in het noordwesten van Maastricht, tegen de rijksgrens met België.

De begrenzing wordt gevormd door - kloksgewijs - de rijksgrens met België, de oostzijde van de Brusselseweg, de noordzijde van de Van Akenweg en de grens van het deelgebied Oud-Caberg.

[1.3. Reservering Cabergkanaal](#)

Er dient rekening gehouden te worden met de mogelijke aanleg van een kortsluitende waterverbinding (het Cabergkanaal) tussen het Albertkanaal op Belgisch grondgebied en de Maas.

Hiervoor is op basis van een afspraak tussen de Belgische en Nederlandse regering sinds 1961 een tracé gereserveerd. Dit tracé is vastgelegd in een traktaat. De reservering is nog immer van kracht, wel is het tracé in 1983 aangepast.

Met betrekking tot het Cabergkanaal geldt het standpunt dat het tracé als reservering in de ruimtelijke plannen blijft opgenomen, maar dat zowel de provincie als de gemeente geen voorstander zijn van aanleg. Dit in verband met de vermindering van het belang van (goederen)transport via water, de belangen van de waterwinning en het gegeven van de landschappelijke waarden en recreatieve potenties, alsmede de ontwikkeling van het gebied voor woningen en bedrijven.

[1.4. Wet voorkeursrecht gemeenten](#)

De gemeenteraad heeft op 26 januari 1999 besloten het voorkeursrecht, zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op basis van het Structuurplan Maastricht 2005 te vestigen op de kadastrale percelen van het plangebied (de locatie 'Lanakerveld en omgeving') voor een periode van 2 jaar. In de raadsvergadering van 23 januari 2001 is besloten dit voorkeursrecht met een termijn van maximaal 1 jaar te verlengen. Op grond daarvan is het ontwerp-bestemmingsplan op 15 januari 2002 ter inzage gelegd en hebben Burgemeester en wethouders een voorstel aan de gemeenteraad gedaan ter vestiging van het voorkeursrecht. Op 28 mei 2002 heeft de gemeenteraad besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan en tot vestigen van het voorkeursrecht.

[1.5. Vigerende bestemmingsplannen](#)

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- Maastricht-West (vastgesteld 05-07-1994; goedgekeurd 07-02-1995; gedeeltelijk goedkeuring onthouden);
- Maastricht-West, eerste herziening 1995 (vastgesteld 09-07-1996; goedgekeurd 28-01-1997).

Bovengenoemde bestemmingsplannen komen - voor gronden die zijn gelegen binnen onderhavige bestemmingsplan - te vervallen bij vaststelling van onderhavige bestemmingsplan.

[1.6. Indeling van de toelichting](#)

In hoofdstuk 2 wordt het ruimtelijke en planologische beleidskader geschetst op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 4 wordt de beoogde ontwikkeling voor het plangebied uiteengezet.

In hoofdstuk 5 worden de verkeersaspecten van het plangebied behandeld, zoals het openbaar vervoer, het langzaam verkeer, het parkeren en de infrastructuur.

Hoofdstuk 6 behandelt relevante milieuaspecten, zoals milieuzonering, geluidhinder, bodemkwaliteit en waterhuishouding; ook worden aanwezige en relevante kabels, leidingen en straalverbindingen beschreven.

In hoofdstuk 7 wordt de juridische planopzet uiteengezet.

In hoofdstuk 8 Inspraak en overleg staan de resultaten vermeld van het totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan: het buitengemeentelijk overleg en de inspraak.

In hoofdstuk 9 wordt de economische uitvoerbaarheid behandeld.

In hoofdstuk 10 tenslotte wordt ingegaan op de aspecten die betrekking hebben op het handhaven van dit bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX; deel 4: PKB Nationaal Ruimtelijke Beleid, periode 1995 - 2010; 1999)

Maastricht staat in de Vinex aangeduid als stadsgewest, dat betekent dat er gestreefd wordt naar een toename van de woon- en bedrijfsruimte zodanig dat de verstedelijkingsdruk uit de omliggende gebieden kan worden opgevangen.

Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (deel 1: ontwerp - PKB; 2000)

Samen met Heerlen vormt Maastricht een stedelijk netwerk. Voor dit netwerk is afstemming met de stedenband Sittard/Geleen, Aken, Luik, Hasselt en Genk gewenst. In dit gebied wordt gestreefd naar een gelijk of toenemend aandeel wonen en werken.

2.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL; 2000)

In het POL staan de beleidsvoornemens voor de Provincie Limburg voor de komende 30 jaar. Voor Maastricht wordt ruimte gereserveerd voor groei in wonen en werken. Een van de woningbouwlocaties is het Lanakerveld. Uitbreiding is mogelijk en dient in aansluiting met de bestaande bebouwing te gebeuren.

Aangegeven wordt dat op regionaal niveau alleen het Lanakerveld in aanmerking komt voor nieuwe woningen en bedrijven.

Ten aanzien van werken wordt een bedrijventerrein van 49 hectare netto beoogd in het Lanakerveld tegen de landsgrens met België. Hierop zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4 mogelijk.

Bij de vaststelling van het POL op 29 juni 2001 hebben Provinciale Staten besloten dat er een POL-aanvulling bedrijventerreinen Zuid-Limburg moet worden opgesteld. Dit is nodig, omdat in het POL, vanwege de uiteenlopende belangen, geen definitieve keuze is gemaakt voor de toewijzing van 175 ha bruto bedrijventerreinen.

Omdat over de noodzaak van bedrijven op Lanakerveld gemeente en provincie het eens zijn, wordt de ontwikkeling van Lanakerveld niet meegenomen in het MER voor de POL-aanvulling.

De gemeenteraad van de gemeente Maastricht heeft op 20 februari een positief besluit genomen over het Pol, maar heeft de volgende reactie:

- over de ontsluiting van het gebied Lanakerveld worden geen uitspraken gedaan;
- over de reservering van gronden voor het Cabergkanaal bestaat onduidelijkheid, gezien het ontwerp tracébesluit Zandmaas/Maasroute.

(Ontwerp) Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap

In het concept van dit rapport wordt over het plangebied onder meer het volgende gesteld:

• Beschrijving

Het Lanakerveld heeft een landschappelijk waardevol open karakter. Hierdoor herbergt het gebied een goed ontwikkelde akkervogelgemeenschap, met bijzondere soorten als Grauwe gors en Patrijs. Daarnaast is er een patroon van holle wegen, over het algemeen bedekt met een weelderige, soortenrijke struweelvegetatie, waar de Geelgors voorkomt. Het Lanakerveld is deels aangewezen als nieuwe woningbouwlocatie. Het deelgebied Caberg ligt ingeklemd tussen de Brusselseweg, Cabergerweg en het bedrijventerrein Bosscherveld. Het sterk geaccidenteerde gebied bestaat uit een afwisseling van kalkrijke graslandjes, steilrandjes en graften en plaatselijk droge tot vochtige ruigtevegetaties en bosschages. In de graslanden en wegbermen komen onder meer Tormenit, Aardaker en Hartgespan voor.

• Doeltypen

B 6.1 Ecologisch waardevolle houtwallen en singels

B 6.2 Graften

B 6.3 Holle wegen

B 6.5 Ecologisch waardevolle bermen en greppels langs wegen

• Aandachtssoorten

Hartgespan Open vochtige kalkrijke stikstofrijke omgewerkte vaak enigszins bedauwde grond.

Grauwe gors Gras- en akkerland, in rivierengebied, vooral in hooiland in min of meer extensief beheerde landschappen met enig reliëf.

• Acties:

- behoud van het Zouwdal als landelijke zone tussen de stedelijke bebouwing van Maastricht en het industriegebied Lanaken;
- behoud en herstel van kleine landschapselementen bij Caberg ondermeer door middel van natuurgericht beheer (begrazing met

- schapen vindt inmiddels op een deel plaats);
- aanleggen van groenstroken langs de stadsrand in het kader van compensatie 'groen voor rood';
- onderzoeken op welke manier de ecologische barrièrewerking van de Cabergerweg kan worden vermindert.

2.3. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland

In de in procedure zijnde Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland is complementariteit tussen de regio-gemeenten in zijn algemeenheid, en in het bijzonder op het gebied van wonen, uitgangspunt. De (concept-)titel drukt dit treffend uit: Naar een complete regio: "leefbare dorpen, sterke stad".

Hoofddoel van de regionale Woonvisie is het komen tot een regionale woningvoorraad of beter gezegd woonmilieus die qua omvang en kwaliteit aansluiten bij de wensen van de huidige bevolking én goed zijn toegerust voor het opvangen van toekomstige ontwikkelingen.

Ondanks het feit dat een aanzienlijk deel van de bevolking, zeker in kleinere kernen, sterk gebonden is aan de eigen woonplaats, is ook in deze regio sprake van een sterke vergroting van de actieradius van mensen. Het dagelijkse leefpatroon beperkt zich niet meer tot een klein gebied. Woningmarkten reiken dus verder dan de gemeentegrenzen. Een compleet pakket voorzieningen is alleen op regionale schaal te organiseren. Zo vindt een aantal typisch stedelijke voorzieningen als grote musea, theaters en dergelijke zijn plek in de grote steden. Dat geldt ook voor voorzieningen op het gebied van onderwijs en medische voorzieningen. Kleinere gemeenten hebben een woon- en leefklimaat dat zijn aantrekkelijkheid voor een groot deel ontleent aan de sociale samenhang en de nabije groene omgeving.

Ook op het gebied van wonen geldt een dergelijke complementariteit. Echte stedelijke milieus, met een hoge bebouwingsdichtheid, sterke functiemenging van wonen, werken en cultuur, zijn er alleen in Maastricht. Echte landelijke milieus, met grote woningen op ruime kavels zijn er voornamelijk in de kleinere gemeenten.

Maastricht kan met zijn omvangrijke goedkope woningvoorraad een opvangfunctie voor starters uit de regio vervullen. Omgekeerd heeft de regio aantrekkelijke woningen voor doorstromers die al een eind op streek zijn in hun wooncarrière. Het is in het belang van alle gemeenten in de regio dat deze sterke punten behouden blijven en niet doorslaan in nadelen. Enkele voorbeelden: de nadruk op goedkope woningen in Maastricht en duurdere woningen in de regio moet niet omslaan in ruimtelijke segregatie. Dat is niet goed voor de stad (concentratie kansarmen) en niet goed voor de regio (weinig mogelijkheden voor starters om in de eigen woonplaats een betaalbare woning te vinden). Hierin moet een goed evenwicht worden gevonden.

De nadruk ligt hierbij minder dan voorheen op alleen hoeveelheden woningen en de fasering van de nieuwbouw, maar veel meer op kwalitatieve aspecten (woningtype, prijsklasse, flexibiliteit, vormgeving en architectuur, levensloopbestendigheid, duurzaamheid e.d.). Er is immers sprake van een afnemend absoluut woningtekort, maar de kwalitatieve tekorten zijn groot, zeker als de nog verder groeiende vraag naar kwaliteit in de toekomst hier bij wordt betrokken.

Belangrijk bij de uitwerking van deze ambitie is centrumfunctie van Maastricht in de regio. Deze staat onder druk door een selectieve uitstroom van midden- en hogere inkomens uit de stad naar de omliggende gemeenten. Weliswaar is deze uitstroom de afgelopen sterk verminderd en neemt het aandeel midden- en hogere inkomens in de stad weer toe, maar om de rol als centrumstad te kunnen handhaven is een forse verandering van de woningvoorraad in Maastricht noodzakelijk met een nadruk op toevoeging van woningen in de duurdere koop- en huursector, zowel in echte stedelijke milieus als in woonmilieus waar de nadruk meer ligt op rustig wonen in het groen.

2.4. Gemeentelijk Beleid

Bestemmingsplan Maastricht - West

In die toelichting van dit bestemmingsplan wordt het gebied Lanakerveld beschouwd als een gebied waar in de toekomst woningbouw, bedrijvigheid en recreatie mogelijk zijn. Het gebied is op dit moment bestemd als agrarisch gebied.

Voor de mogelijke woningbouw is het gebied ten noorden van Oud-Caberg aangewezen. Aandachtspunt bij de ontwikkeling van deze nieuwbouwlocatie is de samenhang van het gebied met de bestaande stad en de omgeving (bedrijfsterrein Lanaken, recreatiegebied De Dousberg en het gebied Bosscherveld). In de voorschriften is een bepaling opgenomen dat de gemeenteraad bevoegd tot wijzigen van de bestemming agrarisch gebied in woondoeleinden. Deze wijziging is alleen mogelijk binnen gestelde grenzen.

De toelichting beschrijft ook de mogelijkheid voor bedrijfsterreinontwikkeling. De aanleg van het bedrijvenpark dient afgestemd te worden met de bedrijfslocatie in België. Het park dient geschikt te zijn voor kleine en middelgrote ondernemingen.

Het Lanakerveld wordt beschouwd als recreatief waardevol gebied. Bebossing is mogelijk om meer diversiteit en landschappelijke verscheidenheid te verkrijgen. In het bestemmingsplan staat dat Burgemeester en Wethouders bevoegd de bestemming agrarische doeleinden te wijzigen in recreatieve doeleinden, zoals sport en spel, zonder bebouwing.



Structuurplan Maastricht 2005 (1999)

In deze Structuurvisie is een doorsteek gemaakt naar de stedelijke ontwikkeling van Maastricht in 2025. Voor het Lanakerveld wordt een ontwikkeling beoogd met woningbouw, bedrijvigheid en versterking van de recreatieve functie van het landschap.

Aan de bestaande bebouwing van Oud Caberg is een woningbouwlocatie toegevoegd. Voor wonen is het van belang om diversiteit in de woonmilieus te creëren. Daarnaast spelen aspecten van duurzaam en milieuvriendelijk bouwen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van woningbouw in dit gebied. Het reliëf en het Zouwdal met de monumentale boerderijcomplexen langs de Van Akenweg, de holle wegen en andere waardevolle elementen dienen uitgangspunten te zijn binnen het stedenbouwkundig plan.

Het bedrijventerrein is opgenomen in het plan als mogelijke ontwikkeling. Het structuurplan geeft geen uitwerking over het type en de omvang van bedrijvigheid.

Het terrein gelegen tussen de woningbouwlocatie en het toekomstige bedrijfsterrein dient behouden te blijven als open landschap. Recreatie kan hier als nevenfunctie toegevoegd worden.

Ruimtelijke verkenning Maasdal (2000)

De Maasdalgemeenten Eijsden, Maastricht en Meerssen hebben samen met Maastricht-Aachen Airport (MAA) in de gemeente Beek, een regiovisie opgesteld. De Ruimtelijke verkenning is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 2001. Voor de locatie aansluitend aan Oud-Caberg is woningbouw mogelijk.

Daarnaast is de ontwikkeling van bedrijvigheid gewenst grenzend aan België. Richting het Kanaal Briegden-Neerhalen is zware industrie mogelijk, terwijl richting Caberg lichte industrie gepland is.

Voor de tussengelegen zone staat landschapontwikkeling centraal. In de visie wordt rekening gehouden met de mogelijke aanleg van het Cabergkanaal.

Ontwerp tracébesluit Zandmaas/ Maasroute

Met dit ontwerp tracht de provincie een verbetering te realiseren van het Europese vaar netwerk. De gemeenteraad heeft bedenkingen over de noodzaak van de opwaardering van de vaar route. Deze zijn gericht op drie hoofdzaken:

- de reservering van het Cabergkanaal als alternatief voor het scheepvaartverkeer, zolang de optie voor vierlaagscontainervaart voor de langere termijn open blijft;
- de keerschutsluis Limmel, deze sluis heeft een monumentale status en zou behouden moeten blijven. In relatie tot het tracébesluit kan de locatie van een nieuwe keerschutsluis samenvallen met de locatie van een nieuwe brug naar Borgharen;
- de milieuaspecten die te verwachten zijn na verbreding van het Julianakanaal in samenhang met de uitvoering van het Grensmaasproject.

Ontwikkelingsvisie Lanakerveld e.o (2000)

In deze visie staat een inrichtingsvoorstel van het Lanakerveld. Ten noorden van Oud-Caberg wordt een uitbreiding met woningbouw beoogd. Deze nieuwbouwoecatie wordt ingepast in het huidige landschap: een deel op het Zouwdalplateau en een deel als stadsentree ten zuiden van het Wandal. Het woonmilieu is te beschouwen als een "stadsrandmilieu", dat wil zeggen een laagbouwmilieu met een groen karakter.

Tegen de grens met België is een bedrijfsterrein gepland. Dit terrein vormt samen met het bestaande bedrijfsterrein in België één geheel. Gezien het gebied grondwaterbeschermingsgebied is, zijn bepaalde categorieën bedrijven uitgesloten. De ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein loopt als een parkweg ten noorden van de groenzone en komt uit op de bestaande weg langs het Albertkanaal. Het bedrijfsterrein wordt geleed door middel van groenstructuren langs de oude veldwegen die voor langzaam verkeer in functie blijven.

Tussen beide gebieden loopt een recreatief overgangsgebied. In dit gebied is ruimte voor bos. Hierin worden ook de recreatieve voorzieningen van Malberg zoals sportvelden en volkstuinten ingepast.

Natuur- en Milieuplan 2030

In dit rapport wordt aangegeven dat waar het gaat om groen rond de stad twee gebiedstypen van belang zijn, te weten landschappelijk waardevolle buitengebieden en groene verbindingzones. In dit rapport wordt

aangegeven dat het grondgebied van Maastricht regionaal en landelijk van groot belang is voor de florarijckdom, maar dat ook wat betreft zeldzame diersoorten Maastricht een unieke positie inneemt.

Het plangebied maakt deel uit van de groene verbindingzone ZouwdalDousberg-Albertkanaalzone (Grensmaas-Jekerdal). Aan deze verbindingzones wordt behalve een ecologische functie ook een functie als uitloophet gebied voor de stad toegekend (recreatie en sport) om daarmee de druk van meer intensieve recreatie op de landschappelijk waardevolle buitengebieden te verminderen. Deze gebieden kunnen plaats bieden aan recreatieve routes en aan voorzieningen als volkstuinten en ponyweiden.

In dit rapport wordt de landbouw genoemd als een bedrijfstak die nu en in de toekomst een volwaardige plaats inneemt in de gemeente. Gelet op de doelstellingen van het NMP zal er naar gestreefd worden het grondgebruik door de landbouw te extensiveren, waarbij ook gedacht wordt aan het toekennen van andere functies die goed met het agrarisch bedrijf te combineren zijn.

3. Bestaande situatie

3.1. Historische context

3.1.1. Landschap

De Maas is van groot belang geweest voor het ontstaan van het landschap in en rond Maastricht. Het landschap ten westen van de Maas (Haspengouw) en ten oosten van de Maas (Heuvelland) zijn in oorsprong vergelijkbaar. Beide landschappen zijn in terrasvorm opgebouwd, waarbij de reliëfsprongen aan de westzijde van Maastricht meer vervlakt zijn. De Maas heeft hoger gelopen en heeft een breder stroomgebied gehad, maar heeft zich in de loop der tijd ingesneden, waardoor de kenmerkende terrassen zijn ontstaan. Smeltwater en regenwater hebben dalen in het oplopende terrein gesleten die in de richting van zuidwest naar noordoost naar de Maas lopen. Dit zijn inmiddels droogdalen geworden, met een kenmerkend asymmetrisch profiel, waarbij de zuidhelling steiler is dan de noordhelling.

Landschapsmorfologisch gezien ligt Maastricht-West deels op het middenterras, deels op het hoogterras van de Maas. Het Lanakerveld bestaat uit een plateau dat de westzijde van de Maasloop vormt en dat door twee droogdalen en een aantal zeer oude wegen wordt doorsneden. Door de aanleg van het Albertkanaal is deze structuur van droogdalen verstoord, maar desondanks nog duidelijk herkenbaar. In het westelijke deel van het plangebied is de rand van Malberg en de Belgische industrie goed zichtbaar. In het oosten speelt het reliëf in het terrein een grotere rol.

Het Zouwdal en Wandal zijn voorbeelden van een droogdal. Het Zouwdal snijdt zich van west naar oost geleidelijk in het verder vlakke landschap. Ter hoogte van de Brusselseweg komt het Zouwdal samen met het Wandal, een inzinking in het terrein die doorloopt tot in Oud Caberg. In het Zouwdal loopt de Zouwweg, een onverharde landbouwweg uit de negentiende eeuw. Deze loopt door onder de oude spoorlijn naar Hasselt tot in Smeermaas. Haaks op de droogdalen ligt een tweetal oude veldwegen, te weten de Van Akenweg en de Oude Lanakerweg. De Van Akenweg vormt de begrenzing van de huidige bebouwing ten zuidwesten van het Lanakerveld. Ten dele is deze weg reeds in het huidige (geasfalteerde) stratenplan opgenomen, ten dele is deze als holleweg (met een maximale diepte van circa 3 meter) nog bewaard gebleven. De Oude Lanakerweg doorsnijdt het plangebied middendoor en is op een drietal plekken als een holleweg bewaard gebleven. Hollewegen zijn in de gemeente nauwelijks meer aanwezig. Het zijn cultuurhistorisch belangrijke elementen; vrijwel altijd markeren zij eeuwenoude routes, die haaks op de helling lopen en werden uitgeslepen door afstromend regenwater.

Het Belgische Albertkanaal heeft een belangrijke functie voor het goederenvervoer over het water. Het kanaal heeft ter hoogte van het plangebied een breedte van circa 80 meter. Het waterpeil van het kanaal ligt een stuk lager dan het omringende landschap, waardoor het hoogteverschil in het plangebied visueel verder wordt versterkt. Het Albertkanaal is door het bovenstaande een sterk scheidend element in het landschap en vormt een barrière die slechts op een tweetal plaatsen door bruggen wordt doorbroken.

3.1.2. Archeologie

Archeologisch gezien is de locatie Lanakerveld te beschouwen als een zeer rijk gebied. Er zijn een groot aantal vondstmeldingen uit de onmiddellijke omgeving en een fors aantal opgravingen in de direct omliggende gebieden. De bijzondere archeologische status wordt ook door de rijksoverheid erkend: in een publicatie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig

Bodemonderzoek uit 1996^[1] wordt de locatie Lanakerveld met het predikaat 'hoge verwachting' gewaardeerd.

Het Lanakerveld is een van de weinige buitengebieden binnen de gemeentegrenzen, waar in de afgelopen decennia weinig activiteit is geweest, buiten de gebruikelijk landbouwactiviteiten. Dit heeft er voor gezorgd dat het Lanakerveld nog tamelijk ongerept is. Er komen tal van landschappelijke en cultuurhistorische elementen voor die elders reeds zijn verdwenen en die het waard zijn om ontzien te worden. Het feit dat het landschap zich nog in oorspronkelijke staat bevindt, heeft eveneens gevolgen voor de archeologie, aangezien deze omstandigheden gunstig zijn te noemen voor het aantreffen van archeologische sporen in een goede conditie. Archeologische sporen van de oude- tot de nieuwe Steentijd, de

Metaaltijden, de Romeinse tijd en de Middeleeuwen zijn te verwachten.

De rijksbeleidslijnen volgend dient de gemeente bij de invulling van een Vinexlocatie eventueel aanwezige archeologische waarden in te passen en een gewogen beslissing te nemen omtrent behoud vs. opgraving. Daartoe dient een standaard archeologische inventarisatie (SAI), een aanvullende archeologische inventarisatie (AAI) en vervolgens een aanvullend archeologisch onderzoek (AOO) uitgevoerd te worden. Daarna wordt besloten of behoud, dan wel definitief onderzoek (DO) nodig wordt geacht. Medio 2002 zal het rapport van het gecombineerde archeologisch en milieukundig onderzoek in definitieve vorm verschijnen. In dit rapport wordt ook een inventarisatie van de aanwezige cultuurhistorische elementen opgenomen.

Een gebied ten noorden van de Van Akenweg is op de archeologische kaart uit 1994 aangeduid als 'archeologisch belangrijke zone'. Het overige deel van het Lanakerveld is 'veldkarteringsgebied'. Dat wil zeggen dat door middel van grondboringen en veldverkenningen (AAI) het aanwezig archeologisch potentieel in kaart wordt gebracht. Op basis van (de concept-rapportage van) deze AAI kan het gehele gebied gekwalificeerd worden als archeologisch en cultuurhistorisch attentiegebied.

Bij het uitwerkingsplan worden de archeologische en cultuurhistorische gegevens betrokken. Op bepaalde locaties zullen bij voorkeur geen bodemversturende ingrepen uitgevoerd worden danwel zullen, indien bodemverstoring onoverkomelijk blijkt, de desbetreffende vindplaatsen onderzocht (opgegraven) worden. Indien het een cultuurhistorisch element betreft, kan wellicht elders in het plan compensatie worden verkregen. Het behoudaspect is niet als beperking bedoeld, maar juist om een meerwaarde aan het plan te geven. Door deze werkwijze wordt voorkomen dat ten tijde van de graafwerkzaamheden archeologisch noodonderzoek uitgevoerd moet worden. Het is namelijk niet toegestaan om archeologische sporen zonder documentatie te verwijderen (monumentenwet 1988, artikel 39-49).

3.1.3. Cultuurhistorisch waardevolle objecten

Cultuurhistorisch is Lanakerveld van grote betekenis. Het gebied wordt onder meer begrensd door de historische Brusselseweg in het oosten en de historische Postbaan en Van Akenweg in het zuiden. Langs beide wegen bevinden zich diverse Rijksmonumenten en andere monumentaal waardevolle gebouwen. Ook het gebied zelf is van betekenis, niet alleen vanwege reeds genoemde archeologische waarden, maar ook vanwege de historisch-geografische waarden. Deze waarden zijn gelegen in de relatieve ongereptheid van het cultuurlandschap in combinatie met de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle elementen als holle wegen, steilranden, de voormalige spoorlijn Maastricht-Hasselt en de veldkapel op het kruispunt van de Zouwweg en de Oude Lanakerweg, in de schaduw van drie grote lindebomen.

Het plangebied wordt doorsneden door oude (holle) wegen, er ligt zeker in de noordelijke punt en in het westen een oud verkavelingspatroon en restanten van graften, steilranden en wendakkers zijn aanwezig, evenals twee dichtgeslibde voormalige droogdalen, te weten het Zouw- en het Wandal. De ontginning van het gebied begint vermoedelijk in de elfde-twaalfde eeuw, gelijk met het ontstaan van de oorspronkelijke kern Oud-Caberg en is derhalve een van de oudste dorpskernen met (nog) bijbehorend en herkenbaar akkerachterland van de omgeving.

Maastricht kent op dit moment slechts rijksmonumenten, gebouwen die bescherming genieten onder de Monumentenwet. Andere cultuurhistorisch of monumentaal waardevolle gebouwen en objecten die deze status niet genieten, zijn derhalve (nog) onbeschermd. De gemeente is momenteel bezig met het opstellen van een gemeentelijke monumentenlijst om dergelijke waardevolle objecten voor Maastricht te kunnen beschermen en behouden.

In het Lanakerveld is de inventarisatie daartoe reeds uitgevoerd. In de onderzoekslijst zijn niet alleen puntelementen (afzonderlijke objecten) opgenomen, maar ook lijnelementen (bijvoorbeeld infrastructurele objecten) en vlakelementen (bijvoorbeeld een historische dorpskern). Na accordering door de gemeenteraad zullen deze elementen een beschermde status hebben. Voor een overzicht wordt verwezen naar onderstaande tabel.

Monumenten en waardevolle objecten en structuren:

Puntelementen	Status
Brusselseweg 801	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Brusselseweg 805	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Brusselseweg ongen. (bunker)	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Lanakerweg ongen. (veldkapel)	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Postbaan 8	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Postbaan 10	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst

Van Akenweg 80	Rijksmonument
Van Akenweg 82	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Van Akenweg 84	Rijksmonument
Van Akenweg 90	Onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst

Lijnelementen	
Brusselseweg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Van Akenweg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Postbaan	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Lanakerweg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Kantoorweg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Zouwweg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Kantoorveldweg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Wanweg - Caberg Kleine weg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Landsgrans (grenspalen en -stenen)	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Spoorlijn Maastricht-Hasselt	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
-w.o. Spoorbrug bij Brusselseweg	Rijksmonument
-w.o. Spoorbrug bij Kantoorweg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Hagenstructuren Lanakerweg en Postbaan	

Vlakelementen	
---------------	--

Dorpskern Oud-Caberg	onderzoekslijst t.b.v. gemeentelijke monumentenlijst
Kozakkenweg/Wanstraat	nog nader te bepalen

3.2. Functies en gebruik

Het plangebied wordt op dit moment in hoofdzaak gebruikt voor agrarische doeleinden. De bestaande bebouwing heeft een agrarische of overige bedrijfsfunctie of een woonfunctie. Voor een overzicht van de bestaande bedrijven in het plangebied in 1997 wordt verwezen naar de onderstaande tabel. De overige bebouwing in het plangebied heeft een woonfunctie.

Bedrijven in plangebied

Adres	Bedrijfsactiviteit
Brusselseweg 641	Akkerbouwbedrijf
Brusselseweg 671	Melkrundveehouderij
Postbaan 8	Akkerbouwbedrijf
Postbaan 10	Rundveehouderij
Postbaan 40	Tuinbouwbedrijf
Van Akenweg 74	Akker- en tuinbouwbedrijf
Van Akenweg 84	Tuinbouw en melkrundveehouderij
Van Akenweg 90	Stalling vrachtauto's, palletfabriek, kleine paardenhouderij

Bron: Notitie afdeling milieu d.d. februari 2001

De bebouwing bevindt zich in hoofdzaak langs de plangrens aan de bestaande wegen in het plangebied. De meeste en meest aaneengesloten bebouwing bevindt zich langs de Van Akenweg en de Postbaan aan de rand van de bestaande woonbuurt Oud-Caberg. Verder bevindt zich meer incidentele bebouwing langs de Brusselseweg en de Zouwweg. Het eerder genoemde groepje woningen aan de Kozakkenweg bevindt zich als uitzondering op de regel meer centraal in het plangebied.

3.3. Infrastructuur

Bereikbaarheid

De hoofdverkeersstructuur van Maastricht bestaat uit een noord-zuidroute (de A2) met twee aanprikkers naar de stad (de bruggen). Deze hoofdstructuur is tot aan de maximale capaciteit belast en is kwetsbaar door het ontbreken van alternatieven.

Autowegen

Vanwege de ligging van Maastricht-West tegen de Rijksgrens met België, het relatief lege achterland en daartussenin de barrière van het Albertkanaal is het verkeer veelal oostelijk georiënteerd, met andere woorden richting binnenstad, het Heuvelland en de A2/E25.

Voor de ontsluiting van het plangebied is vooral de Brusselseweg van belang. Op deze weg komt feitelijk al het autoverkeer van en naar het plangebied samen. De Van Akenweg is in mindere mate van belang. De overige wegen hebben ten behoeve van het autoverkeer slechts een marginale functie. De aanleg van het Albertkanaal heeft er toe geleid dat een aantal oude veldwegen in het plangebied doodlopen op het kanaal.

Spoortracé

Het betreft hier een bestaand spoortracé dat stamt uit het einde van de 19e eeuw en werd gebruikt ten behoeve van goederenvervoer tussen Maastricht en Hasselt. Het spoor is niet meer in gebruik, maar het beleid is gericht op het weer in gebruik nemen van het spoor ten behoeve van personen- en/of goederenvervoer.

3.4. Bodem en water

Bodemopbouw

Het gebied is van oudsher een rijk-agrarisch gebied op lössgronden en vormt geologisch gezien de uiterste noordoost punt van een groter gebied dat zich uitstrekt over de Belgische Haspengouw. Enkele kilometers naar het noorden beginnen al de zandgronden van de Belgische Kempen en pal ten oosten is er de steilwand die de overgang naar het Maasdal markeert.

Grondwaterbeschermingsgebied Caberg

Vrijwel het hele gebied is een zogenaamd freatisch grondwaterbeschermingsgebied. Dit betekent dat er boven het grondwater geen laag grond zit die het water afsluit. Het beschermingsgebied omvat het gebied, waarin het grondwater vanaf de buitenste grens tot aan de grondwaterwinning 25 jaar onderweg is.

In principe is het mogelijk in een grondwaterbeschermingsgebied bepaalde ontwikkelingen te realiseren. Het bouwen van woningen en bedrijven en het aanleggen van riolering en wegen is echter niet zonder meer mogelijk.

Op het uitvoeren van werkzaamheden in het grondwaterbeschermingsgebied is de Provinciale Milieuvordering van toepassing.

Waterwingebied

In het midden van het plangebied bevindt zich een waterwingebied. Het betreft hier een zogenaamd puttenveld, een gebied waar het (drink)water met behulp van (water)putten naar de oppervlakte wordt gehaald. Binnen het waterwingebied is bebouwing en dergelijke niet toegestaan.



4. Nieuwe situatie

4.1. Ruimtelijk-functionele structuur

Met de voorgestelde ontwikkelingen wordt voortgeborduurd op de huidige concentrische opbouw van Maastricht-West. De zone langs het Albertkanaal wordt als een groene ring doorgezet in het Zouwdal en komt uit bij de Grensmaas.

Voor de nieuwe ruimtelijk-functionele structuur van het plangebied wordt uitgegaan van drie zones: een woongebied en een bedrijventerrein die worden gescheiden door een groen-recreatieve zone.

4.2. Woonbuurt

4.2.1. Algemeen

Uit zowel landelijk onderzoek (WB01998) als lokaal onderzoek blijkt dat de vraag naar stadsrandmilieus in Maastricht veel groter is dan het huidige aanbod.

Uitgaande van de regionale context (paragraaf 2.3.) is inzet van de gemeente om de vraag naar en het aanbod van woonmilieus meer in evenwicht te brengen. Enerzijds vasthoudend aan de compacte stad-gedachte blijkt anderzijds dat een stadsrand-milieu niet in bestaand stedelijk gebied te realiseren is. Per definitie dient hiervoor uitgeweken te worden naar locaties die letterlijk aan de rand van de stad zijn gelegen.

Lanakerveld is derhalve uitermate geschikt voor het realiseren van een woonmilieu dat getypeerd kan worden als "exclusief wonen aan de rand van de stad", waarin laagbouw in een "ruimere" opzet dan in bestaand stedelijk gebied, privégroen en een beperkte functiemenging de boventoon voeren.

Voor wat betreft de bebouwingsdichtheid is uitgangspunt om maximaal 400 woningen in een overwegend woongebied met grondgebonden woningen op ruimere kavels.

4.2.2. Het gehele woongebied

De goothoogte van de woningen zal maximaal 9 meter mogen bedragen. Op de nieuwe woningbouwlocatie zullen slechts grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan wordt één aaneengesloten gebied aangegeven met als bestemming 'uit te werken woondoeleinden (UW)'. In de voorschriften is op grond van de uitgangspunten die voor de ontwikkeling van het gebied golden en in de proefontwerpen ook gehandhaafd is, bepaald dat het Wandal gehandhaafd dient te blijven. De woonbuurt zal, zie bijgaande tekening, derhalve bestaan uit twee gescheiden woonbuurten met een eigen karakter, gescheiden door een brede groenzone, waarin het Wandal gelegen is. Naar de uitwerking van dit gebied in verschillende dichtheden en woonmilieus heeft een nadere studie plaatsgevonden. In die studie en uitwerkingen worden een aantal deelgebieden/sferen onderscheiden, waarvan de begrenzingen en overgangen nog niet vast liggen. In de navolgende beschrijving wordt een

doorkijk gegeven naar de nadere uitwerking van het plangebied. Voor een overzicht wordt verwezen naar de afbeelding hiernaast. Bij de verdere uitwerking van het gebied zal voorts zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van de voorstellen en ideeën die door de Buurtraad Oud-Caberg zijn geuit omtrent het behouden en inpassen van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in het gebied. Dit betekent echter niet dat al die voorstellen en ideeën in het kader van de uitwerking zullen worden overgenomen. Ten behoeve van de uitwerking zullen nadere onderzoeken worden gedaan naar de cultuurhistorische, archeologische, ecologische en landschappelijke waarden. Voor de milieu-onderzoeken komt dit neer op het reeds uitgevoerde zorgvuldige onderzoek en de nadere bestudering daarvan in het kader van de interne milieuzonering.

4.2.3. Deelgebieden

In het uit te werken woongebied zullen een aantal duidelijk te onderscheiden deelgebieden herkenbaar zijn. Daarmee wordt ingespeeld in op de specifieke terreinsituatie (zoals bestaand lint, aansluiting achtertuinen, open veld etc.) en brengt daarmee variatie in het plangebied ten aanzien van de woonmilieus en de inrichting van het openbare gebied.

Wandal (A)

Het belangrijkste deelgebied ligt ter hoogte van het Wandal. Getracht wordt om het Wandal zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing (en andere ruimtelijke ingrepen) en de bebouwing vooral op de hoger gelegen plateaus te situeren.

Van Akenweg (B)

De Van Akenweg wordt gekenmerkt door een luchtige lintstructuur van hoeveboerderijen. Om dit karakter te behouden wordt het lint niet verder verdicht met nieuwe bebouwing. Vanaf de Van Akenweg wordt een zone van 50-100 meter vrij gehouden. Uitzondering vormt het gedeelte aan de Van Akenweg ter hoogte van de woonstraten van Oud Caberg. Op dit gedeelte kunnen aan de Van Akenweg nog 1 à 2 kleinschalige gebouwde ingrepen plaatsvinden, in een vergelijkbare dichtheid als aan het overige deel van de Van Akenweg.

Lanakerweg (C)

De Lanakerweg blijft vooralsnog de toegang vormen naar het woonbuurtje aan de Kozakkenweg. Verder zal slechts een beperkt aantal (10) woningen aan de Lanakerweg worden gesitueerd, die in de omschrijving over de 'Brusselse weg' nader worden toegelicht. De Lanakerweg blijft een belangrijke (doorgaande) langzaam verkeersfunctie houden. De aansluiting van de Lanakerweg op de Postbaan wordt wel gebruikt als toegangsweg (niet doorgaand) voor ca. 100 woningen in de eerste fase van het plangebied.

Kozakkenweg (D)

Het buurtje van de Kozakkenweg en de Wanstraat wordt in zijn geheel in het plan geïntegreerd.

Postbaan / Van Akenweg (E)

Aan het gebied waar de achtertuinen van de van Akenweg en de Postbaan elkaar bijna raken, worden slechts enkele woningen met grote tuinen toegevoegd. Het karakter van de vrijstaande boerderij met erfbeplanting dient daarbij als inspiratiebron.

Stratenveld (F)

Het stratenveld is de werknaam voor het gebied tussen het boven omschreven deelgebied en het Wandal, waartussen een aantal woonstraten met bebouwing worden gesitueerd. De straatprofielen beginnen smal en worden breder richting het Wandal. De smalle straten worden begeleid door een stenige gevel met wisselende bouwhoogte. De bredere straten worden omzoomd door voortuinen, waardoor de gevel verder van de weg komt te liggen. De rand aan het Wandal wordt begrensd door markante bebouwingsaccenten die een duidelijke grens vormen tussen bebouwd en onbebouwd gebied.

Brusselseweg (G)

De Brusselseweg vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Het gebied tussen de Lanakerweg en de Brusselseweg wordt in de uit te werken woonbestemming mee genomen, maar zal een zeer luchtige uitwerking (bijv. twee zeer grote kavels, 'boerderijen') krijgen. Hierdoor blijft de landschappelijke kwaliteit van de entree van Maastricht vanuit het noorden tot aan de oude lintbebouwing aan de Brusselseweg behouden. De woningen worden ontsloten vanaf de Lanakerweg.

Bosveld (H)

Bosveld is de werknaam voor het gebied tussen het gebied aan de van Akenweg, het Wandal en het Zouwdal. Dit deelgebied zal gekenmerkt worden door een boszoom en een boomrijke woonbuurt. De oostelijke bosrand aan het Wandal en Zouwdal wordt voorzien van markante randbebouwing. In het bosveld zijn weinig traditionele stratenpatronen te herkennen en zal een luchtige, open bebouwingsstructuur ontstaan. Het gebied wordt vanaf de Vezeldonk/van Akenweg ontsloten.

4.3. Bedrijventerrein

4.3.1. Algemeen

Er is in Maastricht een groot tekort aan bedrijventerreinen, zeker tot 2010. De vraag naar bedrijventerreinen is jaarlijks gemiddeld 5 tot 7 ha. Tot 2010 is er naast deze vraag van circa 60 ha een vraag van 30 ha van verplaatsters uit de Belvédère. Dat betekent dus een vraag van circa 90 ha. Naast deze vraag is het belangrijk om te kunnen beschikken over een strategische reserve aan bedrijventerreinen. Voor Maastricht ligt deze reserve op circa 60 ha. In totaal gaat het dus om een vraag van circa 90 + 60 = 150 ha. Hoe krap de situatie is en hoe belangrijk het dus is om alle ruimte die er is in Maastricht te benutten, blijkt ook uit de volgende tabel waarin het aanbod en de potenties in kaart zijn gebracht. Deze uitgangspunten zijn ook geformuleerd in de POL-aanvulling:

Maastricht gaat uit van het volgende aanbod:

Zinkwit:	5 ha (revitalisering)
Beatrixhaven	5 ha (revitalisering)
MMA	50 ha
totaal	60 ha

Maastricht gaat uit van de volgende potenties:

Lanakerveld	18 ha (1) + 15 ha (2) + 16 ha (3) = 49 ha
Panneslager	33 ha

Maastricht-Eysden is in deze aanvulling buiten beschouwing gelaten, omdat er in de planning al steeds van uit is gegaan dat het terrein er al zou zijn en dus gevuld zou zijn. Nu het terrein nog niet ontwikkeld is en zelfs minder groot zal worden dan aanvankelijk gepland door allerlei andere ontwikkelingen, is de situatie zelfs nijpender geworden. Gepoogd wordt dit op te lossen door intensivering van de bebouwing. Overigens kan dit laatste slechts ten dele bijdragen aan de ruimteproblematiek voor de Maastrichtse bedrijvigheid. Intensivering mag immers niet leiden tot een vermindering van de kwaliteit en/of het functioneren van de bedrijven. Als gevolg van zaken als noodzakelijke vloerbelasting, logistieke vraagstukken, openingstijden van klanten, leveranciers en milieuvergunningen is intensivering zowel horizontaal als verticaal niet altijd mogelijk. Steeds meer gaat Maastricht daarom uit van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van revitalisering en herstructurering merken wij op dat uit bovenstaand overzicht reeds blijkt dat wij bij de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen terdege rekening hebben gehouden met mogelijkheden van revitalisering.

4.3.2. Beschrijving bedrijventerrein

Van belang bij het bedrijfsterrein zijn in ieder geval de milieurandvoorwaarden in verband met de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied en de bereikbaarheid van het bedrijventerrein, maar ook de milieubelasting voor de omgeving, waarbij niet alleen gedacht moet worden aan de nieuwe en bestaande woonwijken in Nederland en België, maar ook aan de recreatieve ontwikkelingen, die in het plangebied gedacht worden. Voor de bedrijfspanden wordt uitgegaan van een maximale hoogte van niet meer dan 10 meter. De uitwerkingsregels bevatten de mogelijkheid dat op een afstand van meer dan 120 meter van de bestemming "Uit te werken Recreatiegebied" de maximale bouwhoogte 15 meter mag bedragen, mits de stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Het bedrijventerrein heeft een (bruto) oppervlakte van ruim 48 hectare. Dit houdt in dat de oppervlakte voor niet-bedrijfsfuncties (bijvoorbeeld verkeer en groen) hierin is meegenomen alsmede de reservering voor het Cabergkanaal vervalst. Het bedrijventerrein zal gefaseerd worden gerealiseerd. De locatie zal hoofdzakelijk gaan voorzien in de behoefte aan lokale bedrijvigheid, al dan niet ten behoeve van bedrijfsverplaatsingen uit de bestaande stad. Belangrijk aandachtspunt voor de toelaatbaarheid van bedrijven zijn de randvoorwaarden die vanuit het perspectief van het milieu aan de bedrijven worden gesteld. Het gaat hier met name om de bescherming van het belang van de gronden voor de grondwaterbescherming. In verband met de bescherming van het wonen en recreëren wordt uitgegaan van interne milieuzonering en daarbij van bedrijven met een maximale milieuhindercategorie van 4A, dat wil zeggen dat de afstand van een bedrijf in deze categorie tot een rustige woonwijk tenminste 200 meter dient te zijn. Verder zal er aandacht moeten worden besteed aan de aspecten duurzaam bouwen en duurzame energie. Hoofdstuk 6 gaat verder in op de relevante milieuaspecten.

De bouw van bedrijfswoningen zal niet worden toegestaan. Kantoren en horeca zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf, zoals bijvoorbeeld een kantine.

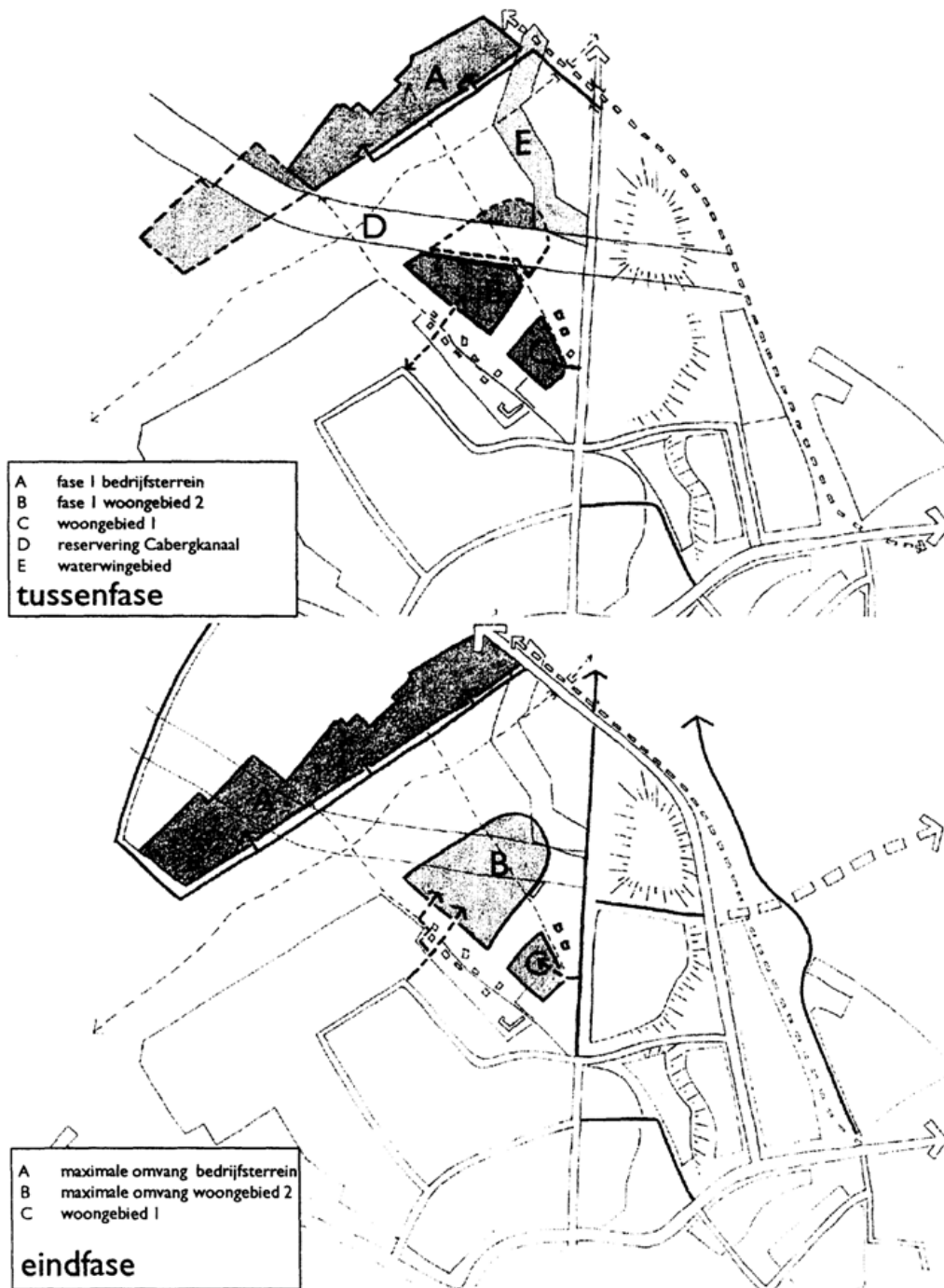
Op dit moment is de stedenbouwkundige planvorming met betrekking tot het bedrijventerrein nog niet uitgewerkt. Vandaar dat in dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een globaal, uit te werken, bestemming. Bij de uitwerking zal worden ingegaan op de wijze waarop het bedrijventerrein zich naar de omgeving manifesteert. Hierbij zijn met name het aangrenzende recreatieve en natuurlijk en landschappelijk waardevolle gebied en de woonbuurten van belang.

4.4. Agrarisch-recreatieve zone

Voor het plangebied wordt uitgegaan van een agrarisch-recreatieve zone, die een natuurlijke scheiding vormt tussen de nieuwe woonbuurt en het nieuwe bedrijventerrein. Van belang is dat de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals bijvoorbeeld de kleine akkertjes en de onverharde (holle)wegen, behouden blijven en - indien mogelijk - hersteld of verder worden ontwikkeld. Er wordt hierbij gedacht aan bosaanleg. Deze strook heeft de bestemming Agrarisch Gebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling van dit gebied zal een inrichtingsplan worden opgesteld, ter uitwerking van het Natuur- en Milieuplan. Bij dit inrichtingsplan zullen ecologie en flora en fauna nadrukkelijk betrokken worden. Dit kan gevolgen hebben voor de wijze van uitvoering en/of het tijdstip van uitvoering van werkzaamheden. Indien noodzakelijk zullen mitigerende maatregelen deel kunnen uitmaken van het inrichtingsplan.

Lanakerveld fasering



5. Verkeersaspecten

5.1. Algemeen

Een van de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Lanakerveld is een goede bereikbaarheid voor zowel autoverkeer, openbaar vervoer als langzaam verkeer. Beperkingen in de ontwikkeling van het gebied worden veroorzaakt door de tussen de Belgische en Nederlandse regering in een traktaat vastgelegde afspraak ten aanzien van de realisering van het Cabergkanaal. Het tracé blijft voorsnag als reservering opgenomen in de plannen. Een andere onzekerheid vormt de tweede Noorderbrug die eveneens consequenties zou kunnen hebben voor het noordelijk deel van het gebied.

Bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan wordt dan ook uitgegaan van het uitsluitend realiseren van woningbouw in het zuidelijk deel van het plangebied en de ontwikkeling van een bedrijventerrein tegen de Belgische grens. In verband met de onzekerheden over dit traktaat zullen deze ontwikkelingen gefaseerd worden aangelegd. Voor de planning wordt verwezen naar de tekening op de hierboven.

5.2. Het plangebied

Het plangebied is westelijk van de Brusselseweg gelegen tegen de Belgische grens. De zuidelijke begrenzing wordt gevormd door de Van Akenweg

en het plan Oud-Caberg. Karakteristiek voor het gebied is de bestaande infrastructuur, de Van Akenweg en de Lanakerweg, noordwest georiënteerd, en haaks daarop de Wanweg en Zouwweg. Het betreft hier met name veldwegen die, naast hun functie voor het landbouwverkeer, in de huidige situatie reeds een belangrijke recreatieve functie vervullen.

5.3. Omliggende hoofdwegenstructuur nu en in de toekomst

Door de toch al noodzakelijke aanpassingen van de aansluitingen bij de Noorderbrug, gekoppeld aan een nieuwe ontsluitingsstructuur van het gebied Belvédère (voorheen noordwest entree), alsmede nog te realiseren maatregelen in het tracé van de Noorderbrug zelf, zijn de randvoorwaarden voor een goede bereikbaarheid in potentie aanwezig. Voor oplossingen op de korte en middellange termijn met betrekking tot de bereikbaarheid van Maastricht-West zijn de ombouw van de A2 en de verbetering van de oostwest-relaties in relatie tot het openbaar vervoer, langzaam verkeer en betere benutting van de weg infrastructuur - van met name het Noorderbrugtracé - de centrale opgaven zijn als het gaat over bereikbaarheid en leefbaarheid. Diverse studies zijn er op gericht het bereikbaarheidsprofiel van de stad - en met name van het westelijke stadsdeel - te verbeteren. De uitwerking van deze projecten en de hoofdverkeersstructuur in de Belvédère (voorheen noordwest entree) zijn zeer nauw met elkaar verweven.

In het kader van de herstructurering van de Belvédère (voorheen noordwest entree) wordt er gedacht aan een nieuwe ontsluitingsweg. Deze nieuwe weg zal gaan dienen als verbinding tussen het centrum van Maastricht (Noorderbrug) en het Belgische gedeelte van het industrieterrein. De weg wordt gebundeld met het bestaande spoor en zal de Brusselseweg kruisen ter hoogte van het spoorwegviaduct.

Het tracé van de nieuwe ontsluitingsweg van Belvédère, zo is inmiddels duidelijk geworden, zal ten zuiden van de spoorlijn komen, waardoor het mogelijk is naadloos te kunnen aansluiten op de zuidelijke tracé van de ontsluitingsweg van het bedrijventerrein. Dit kan op langere termijn tevens dienen als regionale weg waarop de eventuele Noorderbrug en N78 aangesloten zijn.

Doordat het gekozen (zuidelijk) tracé tevens aan het spoor gelegen is, is er sprake van een maximale bundeling van infrastructuur, waardoor de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke kwaliteiten zo veel mogelijk gespaard blijven.

Uit een oogpunt van geluidsbelasting moet gekozen worden voor het zuidelijk tracé. Uit de vergelijking is gebleken dat de geluidsbelasting van het noordelijk tracé de wettelijke normen overschrijdt, terwijl de geluidsbelasting van het zuidelijk tracé juist binnen de wettelijke normen blijft en met een aantal maatregelen zelfs onder de voorkeurswaarde blijft, dat wil zeggen onder de 50 dB(A). Conclusie is dat het noordelijk tracé alleen gerealiseerd kan worden als één woning wegbestemd wordt en de overige woningen een hoge geluidsbelasting ondervinden. Het zuidelijk tracé zorgt voor een lagere belasting die zelfs nog verder beperkt kan worden door het treffen van een aantal maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit het aanbrengen van geluidsarm asfalt met een geluidsreductie van 4,4 dB(A) en het instellen van een maximumsnelheid van 50 km/u. Ofschoon het niet verplicht is, wordt daarnaast aan de desbetreffende omwonenden het aanbod gedaan van een afschermdende voorziening langs de aangrenzende tuinen zodat het leefklimaat in deze tuinen niet onevenredig wordt aangetast. Met deze maatregelen wordt de geluidsbelasting op de woningen zo laag mogelijk gehouden en zal deze zelfs minder dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A) bedragen.

De nieuwe ontsluitingsweg heeft ook gevolgen voor het verkeer op de Brusselseweg, aangezien de ontsluitingsweg in eerste instantie op deze weg aangesloten zal worden. Door de toename van het verkeer stijgt ook de geluidsbelasting op de woningen aan de Brusselseweg. Dit kan echter weer opgevangen worden door de maximumsnelheid op de Brusselseweg terug te brengen naar 50 km/u.

Het opschuiven van de bebouwde-komgrens noordwaarts houdt weliswaar gelijke tred met het opschuiven van het woon- en werkgebied van de stad (als gevolg van de ontwikkeling van Lanakerveld en Belvédère) en de daarmee gepaard gaande stedelijke bedrijvigheid, maar gezien het profiel van de Brusselseweg zijn concrete maatregelen nodig met betrekking tot de nieuwe maximumsnelheid. In dit kader zal een tweetal rotondes gerealiseerd worden, zonodig ondersteund door andere aanvullende maatregelen.

Overleg met de gemeente Lanaken heeft erin geresulteerd dat de randweg voor Smeermaas ten noorden van de Kantoorweg kan komen te vervallen en dat men in plaats daarvan opteert voor een aansluiting op de ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Deze aansluiting kan echter nog niet worden opgenomen in de voorschriften, aangezien nog niet duidelijk is wanneer en hoe c.q. waar deze aansluiting zal plaatsvinden. De realisatie is in eerste instantie afhankelijk van de door de Belgische overheid te treffen maatregelen op Belgisch grondgebied. WI zullen enkele mogelijke opties in de toelichting opgenomen worden.

5.4. Infrastructuur plangebied

Het deel van het gebied bestemd voor bedrijven is gelegen tegen de Belgische grens, aansluitend aan het bedrijventerrein op Belgisch grondgebied. Ter ontsluiting van dit gebied is een nieuwe weg geprojecteerd als randweg langs het bedrijventerrein die ter hoogte van de spoorweg aansluit aan de Brusselseweg. Het eerste deel van deze weg aansluitend aan de Brusselseweg en parallel aan de spoorlijn maakt deel uit van de toekomstige hoofdwegenstructuur vanaf de Belvédère (voorheen noordwestentree) richting Veldwezelt. De randweg sluit aan de zuidzijde van het plangebied aan op de weg langs het Albertkanaal.

Het woongebied is opgedeeld in een tweetal onderdelen waarbij een gebiedje via de bestaande infrastructuur, de Postbaan, direct gekoppeld wordt aan de Brusselseweg. Het andere woongebied wordt ontsloten via de Van Akenweg die vervolgens via de Papyrussingel aanhaakt aan de Brusselseweg. Gezien het beperkte aantal woningen in het plangebied kan de breedte van de nieuw aan te leggen infrastructuur in beide woongebiedjes beperkt blijven. De geplande breedtes van de woonstraatjes variëren van 4.00 tot 6.00 m. Voor wat betreft het verkeersregime ligt het voor de hand de woongebiedjes in te richten als 30 km zone. In het plan is de mogelijkheid opgenomen om op de Brusselseweg rotondes aan te leggen.

5.5. Openbaar vervoer

De toekomstige bewoners van de beide woongebiedjes kunnen voor wat betreft het openbaar vervoer gebruik maken van de bestaande faciliteiten. Aan de Pergamijndonk bevinden zich een tweetal haltevoorzieningen die zich op loopafstand bevinden van het nieuw te ontwikkelen gebied. Vier bussen per uur doen de beide haltes aan. De loopafstanden vanuit de woongebiedjes tot de bestaande haltes bedragen niet meer dan 300 m. Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van een Belgische lijndienst, die met een frequentie van een bus per uur de Brusselseweg aandoet. De bediening van beide woongebiedjes door het openbaar vervoer voldoet derhalve ruimschoots aan de daaraan te stellen eisen, aanvullende voorzieningen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Ondanks de beperktheid van het oppervlak, in combinatie met de perifere ligging t.o.v. het Maastrichts OV-net, verdient het aanbeveling om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om het bedrijventerrein aan te sluiten op het OV-net. Hierover zal de gemeente nog overleg voeren met de desbetreffende OV-maatschappijen en -instanties.

5.6. Langzaam verkeer

Het langzaam verkeer maakt in beide woongebiedjes gebruik van de infrastructuur die ook bestemd is voor het overige verkeer, separate voorzieningen voor deze categorie zijn ook bij het bedrijventerrein niet voorzien. De bestaande infrastructuur in het gebied wordt ingepast in het plan en vormt voor het langzaam verkeer de koppeling tussen de diverse deelgebieden, daarnaast hebben deze veldwegen een belangrijke recreatieve functie. De Lanakerweg en de Van Akenweg zijn noordwest gericht, zij worden gekruist door de haaks daarop staande Zouwweg en Wanweg. Om de relatie met de wijk Malberg te versterken is voorzien in een koppeling met deze wijk in het verlengde van de Vezeldonk in de 30 km zone met gemengd verkeer.

5.7. Parkeren

Bij de verdere uitwerking van het plan zal tevens het parkeren in de diverse deelgebieden aan de orde worden gesteld. Uitgangspunt daarbij zijn de geldende normen zoals vastgelegd door de gemeenteraad. De woningen zullen voor zover mogelijk voorzien zijn van een garage of een parkeerplaats op eigen terrein. Om te kunnen voldoen aan de normen, die variëren van 1,25 parkeerplaats per woning tot 1,5 parkeerplaats per woning, worden parkeerstroken opgenomen langs de nieuw aan te leggen woonstraten. Voor de bedrijven wordt een norm gehanteerd van 1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. In principe wordt ervan uitgegaan dat aan deze eis wordt voldaan door een parkeervoorziening op eigen terrein.

6. Milieu aspecten

6.1. Duurzaam bouwen, energie en ecologie

Wat betreft het aspect duurzaam bouwen (materiaalgebruik, energie, water, etcetera) leent dit plan zich uitermate om in alle stadia - vanaf het stedenbouwkundig plan - rekening te houden met deze aspecten conform de nota Duurzaam bouwen. Ook wordt gestreefd naar een Duurzaam Veilig rioleringsstelsel.

Voor energie is het belangrijk in een vroeg stadium rekening te houden met een optimale energie-infrastructuur (warmtekruisschakeling etcetera). Hierover dient zo snel mogelijk een haalbaarheidsstudie te worden opgesteld.

Naar de mogelijkheden van ecologisch bouwen zal een onderzoek en haalbaarheidsstudie worden gedaan.

6.2. Industrielawaai en akoestische zone(s)

Industrieterrein Bosscherveld

Ten oosten van het plangebied is het industrieterrein Bosscherveld gelegen. Het industrieterrein is in 1986 gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Dit houdt in dat rond het terrein een geluidzone van 50, 55 en 60 dB(A) is vastgesteld.

De 50 dB(A)-contour is op de plankaart weergegeven. Deze valt voor een gedeelte over de uit te werken bestemming woondoeleinden. Bij het ontwerp voor de uit te werken bestemming woondoeleinden wordt er rekening mee gehouden dat de geluidbelasting op de gevel lager is dan 50 dB(A). Teneinde bij de uitwerking zoveel mogelijk opties voor de invulling open te houden, is een procedure hogere waarde gevoerd en hebben Gedeputeerde Staten de gevraagde hogere waarde verleend.

In het kader van de Belvédère (voorheen noordwest entree) zullen deze contouren mogelijk wijzigen.

6.3. Overige bedrijven

6.3.1. Industrieterrein België

Ten westen van het plangebied is in de Belgische gemeente Lanaken een industrieterrein gelegen. Op het industrieterrein is zware industrie gevestigd. In het kader van het 'haalbaarheidsonderzoek industrieterrein Maastricht-Lanaken' heeft in het verleden onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de milieuvergunning in België en mogelijkheden van handhaving op Nederlands grondgebied. De eerste indrukken zijn dat voor bestaande woningen op Nederlands grondgebied, ten gevolge van Belgische bedrijven vergelijkbare normen gelden als in de Nederlandse situatie.

Ten aanzien van nieuwbouw in het onderhavige gebied is nader onderzoek noodzakelijk nodig om vast te stellen wat de daadwerkelijke milieubelasting op eventuele nieuwbouw is. Ten behoeve hiervan is een onderzoek uitgevoerd naar de milieu- en veiligheidsrelatie tussen de bedrijvigheid in Lanaken en de geplande woningbouw in het Lanakerveld. Daarbij is uitgegaan van een verdere invulling van het aan de grens gelegen bedrijventerrein (Europark). Gebruikmakend van de methode van zonering van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" ligt de milieuzone (inclusief uitbreiding bestaande terrein) waarbuiten woningbouw toelaatbaar wordt geacht, op meer dan 340 m van de geplande woningbouwlocatie. Uit het onderzoek is gebleken dat het aspect geluid maatgevend is voor de milieueffecten. In de huidige situatie liggen zowel de geprojecteerde woningen als de bestaande woningen aan de Van Akenweg en de Kantoorweg op ruime afstand van de 50 dB(A)-contour en zelfs ruim buiten de 45 dB(A)-contour (etmaalwaarde). Aangezien het bedrijventerrein Europark nog niet geheel ontwikkeld is, zijn ook de scenario's voor de meest logische ontwikkeling respectievelijk de maximaal belastende toekomstige ontwikkeling onderzocht. Bij de meest logische ontwikkeling liggen alle woningen nog steeds ruim buiten de 50 dB(A)-contour en zelfs nog buiten de 45 dB(A)-contour. Zelfs bij de (minder logische) maximaal belastende invulling liggen alle woningen buiten de 50 dB(A)-contour. Ook hier liggen de meeste woningen zelfs nog buiten de 45 dB(A)-contour met uitzondering van enkele geprojecteerde woningen en de woningen aan de Kantoorweg. Dit betekent dat qua geluidbelasting alle woningen op voldoende afstand liggen van de 50 dB(A)-grens die wettelijk gehanteerd wordt als voorkeursgrenswaarde. Boven deze voorkeursgrenswaarde dient op grond van de Nederlandse wetgeving een hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

6.3.2. Bestaande (agrarische) bedrijven

In het plangebied zijn (agrarische) bedrijven aanwezig. Deze bedrijven hebben als gevolg van hun activiteiten, op basis van de bestaande verleende (milieu)vergunning, een (milieu)hindercirkel als gevolg van geur- en geluidhinder, waarbij is gemeten vanaf de grens van de kavel. Er is ook gekeken naar het toekomstperspectief van de bedrijven, aangezien toekomstperspectief en omvang van de aan te houden hinderzone met elkaar te maken hebben. Om deze reden wordt hierna gesproken over wettelijke en beleidsmatige hindercirkels, waarbij de beleidsmatige cirkel aangeeft welke ruimte de bedrijven zou moeten worden geboden om enige mogelijkheid voor uitbreiding te behouden. Voor een overzicht wordt verwezen naar de onderstaande tabel.

Te handhaven bedrijven in plangebied

Adres	Bedrijfsactiviteit	Hindercirkel (in meters)	
		Wettelijk	Beleid
Brusselseweg 641	Akkerbouwbedrijf	25	50
Brusselseweg 671	Melkrundveehouderij	50	100
Postbaan 8	Akkerbouwbedrijf	25	50
Postbaan 10	Rundveehouderij	50	100
Postbaan 40	Tuinbouwbedrijf	n.v.t.	25
Van Akenweg 74	Akker- en tuinbouwbedrijf	25	50
Van Akenweg 84	Tuinbouw en melkrundveehouderij	100	100
Van Akenweg 90	Stallingsplaats vrachtauto's, palletopslag, kleine paardenhouderij	100	50

Bron: Notitie afdeling milieu d.d. februari 2001

Deze hindercirkels zullen in acht dienen te worden genomen. Binnen de hindercirkels zal in principe geen nieuwe woningbouw gerealiseerd kunnen worden. Op de plankaart zijn alleen de wettelijke hindercirkels aangegeven.

6.3.3. Nieuw bedrijventerrein

Belangrijk aandachtspunt voor de toelaatbaarheid van bedrijven is de beoogde milieuhinder van het bedrijf. Voor het nieuwe bedrijventerrein wordt uitgegaan van bedrijven met een maximale milieuhindercategorie van 4A, dat wil zeggen dat de afstand van een bedrijf in deze categorie tot een rustige woonwijk tenminste 200 meter dient te zijn. Voor de beoordeling van de invloed van bedrijven op groengebieden en de woonomgeving wordt inwaartse zonering toegepast voor de milieubelasting

6.4. Wegverkeersgeluid

Bestaande wegen

In het plangebied is alleen de Brusselseweg een zoneplichtige weg. Dit betekent dat rekening dient te worden gehouden met de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Van een aantal woningen is een procedure hogere waarde gevoerd en door Gedeputeerde Staten verleend.

Nieuwe wegen

Er zullen twee nieuwe ontsluitingswegen worden gerealiseerd die zoneplichtig zijn. Het gaat om de nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein en de nieuwe ontsluitingsweg zuidelijk langs het spoortracé.

De overige nieuwe wegen in het plangebied zullen een 30 km/uur-regime krijgen, waardoor zij niet zoneplichtig zijn en zijn uitgesloten van de onderzoeksplicht. Voor deze wegen hoeft geen akoestisch onderzoek te worden gedaan.

Uit de ingestelde onderzoeken (zie de bijlage wegverkeersgeluid) blijkt dat voor wegverkeersgeluid geen procedure hoge waarde gevolgd hoeft te worden.

6.5. Spoorweggeluid

Het beleid is gericht op de heringebruikname van de spoorlijn Maastricht - Lanaken. Dit houdt in dat een aandachtsgebied rond deze spoorlijn wordt gelegd, waarbinnen rekening dient te worden gehouden met de geluidproductie van de treinen.

In het verleden is een aantal indicatieve berekeningen gemaakt. Er is echter momenteel onduidelijkheid ten aanzien van het aantal treinen dat daadwerkelijk van het spoor gebruik gaat maken. Ook is het nog niet duidelijk of de goederenspoorlijn binnen de planperiode geactiveerd zal worden. Eventuele consequenties met betrekking tot het geluid zullen daarom moeten bekeken bij het besluit tot reactivering.

6.6. Kwaliteit bodem en water

De bodemkwaliteit van het plangebied is voornamelijk onverdacht. Volgens de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart wordt deze zone aangeduid als 'overig'.

Dit gebied betreft ongestoorde terrassen; een belangrijk gegeven is hier dat het niet gaat om door de mens opgehoogde gebieden, noch om overstroomde gebieden. In combinatie met het agrarische gebruik zal hier sprake zijn van geen tot minimaal verhoogde achtergrondwaarden. Bovenstaande geeft aan dat ten aanzien van de gebieden met een woningbestemming in het plan, er weliswaar kans is op bodemverontreiniging, maar dat het tevens aannemelijk is, dat dit geen ernstige bodemverontreiniging betreft, die een toekomstige woonbestemming zou belemmeren. In dit kader is in 2001-2002 een gecombineerd archeologisch bodemkundig onderzoek verricht. Uit de voorlopige onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek, is gebleken dat er slechts in drie locaties in de bovengrond en drie in de ondergrond een marginale overschrijding is geconstateerd van de achtergrondwaarde voor het deelgebied "overig". Geen van de onderzochte parameters overschrijdt het aanvaardbaar risiconiveau (Arn) voor de toekomstige functies Uit te werken bedrijfsterrein (UB), Agrarisch gebied (AG) en Uit te werken Woondoeleinden (UW), waarbij getoetst is aan respectievelijk bebouwing/verharding, onbedekte bodem en wonen met particuliere tuin als omschreven in het Bodembeheerplan Maastricht 2000. Dit betekent dat bij de nadere uitwerking van het plangebied aanvullend bodemonderzoek verricht zal worden ter plekke van de geconstateerde overschrijdingen van de achtergrondwaarden. In het aanvullend onderzoek zal tevens een doelmatigheidstoets worden uitgevoerd.

Geen van de overige onderzochte parameters overschrijdt de tussenwaarde, waardoor op grond van de landelijke wetgeving geen nader bodemonderzoek noodzakelijk is.

6.7. Kabels, leidingen en straalverbindingen

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bestaande straalverbinding. Aan weerszijden van de straalverbinding dient een zone van 100 meter in acht genomen te worden. Deze zone raakt het plangebied net en vormt geen knelpunt voor het bestemmingsplan.

Verder bevinden zich in het plangebied geen kabels en/of leidingen die een planologisch-juridische bescherming behoeven.

7. Juridische planopzet

7.1. Algemeen

Het onderhavige plan is grotendeels opgezet als een globaal plan waarin voor een aantal bestemmingen een uitwerkingsverplichting geldt. Het plan bestaat uit de voorschriften en plankaart en de toelichting.

De *voorschriften* bevatten regels omtrent bouwen op en het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende (toekomstige) opstallen.

De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld. Een aantal bestemmingen is globaal. Er komen meerdere functies in voor (doeleindenomschrijving). In de bouwvoorschriften wordt per bestemming "het bouwen" geregeld (maximale goothoogte, maximaal bebouwingspercentage, hoogte andere bouwwerken, oppervlakte en hoogte van bijgebouwen). Bij de bestemming Woondoeleinden is een vrijstelling door burgemeester en wethouders mogelijk ten aanzien van een aantal bepalingen, onder de daarbij aangegeven voorwaarden.

Per bestemming wordt soms een wijzigingsbevoegdheid aan burgemeester of de gemeenteraad gegeven om de bestemming te wijzigen in een andere bestemming, opnieuw onder voorwaarden.

De voorschriften bevatten een aantal bestemmingen waarbij gronden samenvallen met andere bestemmingen. Hiervoor is een voorrangregeling opgenomen, omdat deze andere bestemmingen ook eigen regels hebben.

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn aan het einde van de voorschriften de afwijkmogelijkheden aangegeven binnen strikte begrenzingen. Het betreft de algemene vrijstellingsmogelijkheid van burgemeester en wethouders. De bedoeling hiervan is het plan voldoende flexibiliteit te geven. De aan de raad of aan burgemeester en wethouders gegeven wijzigingsbevoegdheid gaat daar boven uit. Ook kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden nadere eisen stellen. Steeds zijn deze bevoegdheden voorzien van regels. Bij de voorschriften hoort een bijlage, de Staat van Bedrijfsactiviteiten (ofwel de op bepaalde gronden toelaatbare bedrijven).

Sinds 1 oktober is prostitutie een legaal beroep geworden en het bedrijfsmatig exploiteren daarvan toegestaan, mits dit in overeenstemming is met het gemeentelijke (prostitutie)beleid dat randvoorwaarden geeft ten aanzien van de toegestane plaats (waar?) en aard (wat?) van prostitutie in de gemeente.

Voor het plangebied geldt dat prostitutie (in elke vorm) is uitgesloten. Mocht de gemeente in de toekomst het (prostitutie)beleid eventueel wijzigen, dan is in het bestemmingsplan middels een vrijstellingsbevoegdheid wel de mogelijkheid opgenomen om het bestemmingsplan hieraan aan te passen.

In paragraaf 7.2. worden de voorschriften artikelsgewijs behandeld.

Op de plankaart zijn de bestemmingen weergegeven alsmede een aantal aanduidingen. In de voorschriften wordt hiermee een relatie gelegd. De plankaart is digitaal getekend in schaal 1: 2500.

De *toelichting* geeft inzicht in de vorm van het plan en de motivering van de bestemmingen.

7.2. De bestemmingen

De voorschriften bestaan uit 4 hoofdstukken. Dit zijn de inleidende bepalingen (artikel 1 t/m 6), de bestemmingsbepalingen (artikel 7 t/m 22), de algemene bepalingen (artikel 23 t/m 26) en de overgangs-, straf- en slotbepalingen (artikel 27 t/m 30). Achter de voorschriften is de van de voorschriften deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Artikel 1 omvat de begripsomschrijvingen. Hierin worden de in de voorschriften gebezigde begrippen gedefinieerd om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2 omvat de wijze van meten. Dit geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Artikel 3 omvat de hoogtebepalingen en de wijze waarop deze zijn geregeld in het plan.

Artikel 4 omvat de algemene bepalingen, die gelden voor meerdere bestemmingen. Hierin wordt verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in de bijlage bij de voorschriften is opgenomen en naar een aantal andere wettelijke regelingen, zoals de Woningwet, de Monumentenwet en de Wet geluidhinder. Geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn in het plangebied niet toegestaan.

Artikel 5 omvat algemene bepalingen in verband met de Wet geluidhinder.

Artikel 6 omvat een regeling met betrekking tot monumenten.

De *artikelen 7 t/m 12* omvatten enkelvoudige bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een doeleindenomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- waar zinvol is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin specifiek voor de betreffende gronden uitgezette beleidslijnen en –voornemens zijn verwoord;
- bouwvoorschriften inhoudende een verwijzing naar de plankaart, de maximale goothoogte, het maximale bebouwingspercentage en in voorkomende gevallen regels voor bijgebouwen;
- vrijstellingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders, aan objectieve criteria en een procedure gebonden;

De rechtstreekse bestemmingen zijn de volgende:

- woondoeleinden (artikel 7);
- onverharde weg/watergang (artikel 8);
- agrarisch bouwblok (artikel 9);
- agrarische doeleinden (artikel 10);
- verkeersdoeleinden (artikel 11);
- spoorwegdoeleinden (artikel 12).

Na deze bestemmingen volgen twee nader uit werken bestemmingen en één gedetailleerde bestemming. Deze zijn verwoord in de *artikelen 13 t/m 15*. Het betreft de uit werken bestemmingen:

- bedrijfsterrein (artikel 13);
 - woondoeleinden (artikel 15)
- en de niet uit te werken bestemming gebied
- agrarisch gebied (artikel 14).

Aan de uit te werken bestemmingen is een beheerregeling gekoppeld en uitwerkingsregels. In de uitwerkingsregels is bepaald, dat de gemeenteraad uitwerkt en aan welke de regels die uitwerking moet voldoen.

Artikel 16 bevat de voorrangregeling van de bestemmingen in de *artikelen 17, 18, 19 en 20* die samenvallen met de bestemmingen genoemd in de artikel 7 t/m 15.

Deze artikelen zijn de zogeheten samengestelde of samenvallende bestemmingen, namelijk:

- waterwingebied (artikel 17);
- grondwaterbeschermingsgebied (artikel 18);
- straatpad (artikel 19);
- archeologisch belangrijke zone (artikel 20).

In artikel 20A is een artikel opgenomen in verband met de bestemming onverharde weg/watergang.

De *artikelen 21 en 22* regelen het verboden gebruik van respectievelijk gronden en opstallen in relatie tot de in het plan gegeven bestemmingen. Daarbij is de gebruikelijke "toverformule" opgenomen, dat wil zeggen de vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders als een strikte toepassing van het gebruiksverbod zou leiden tot een beperkingen van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

De vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders ten opzichte van de regelingen in de voorschriften zijn opgenomen in de *artikelen 23 en 24*. Met de toepassing van deze bepalingen kan binnen aangegeven grenzen worden afgeweken van een aantal bepalingen die in de bestemmingsregelingen. Met de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen van *artikel 25* kunnen burgemeester en wethouders in een aantal aangegeven gevallen beperkingen stellen ten aanzien van hetgeen de voorschriften rechtstreeks is toegestaan, indien de bescherming van bepaalde belangen dat vordert.

Artikel 26 bevat de bij deze bevoegdheden behorende procedureregels.

In de *artikelen 27 en 28* is het overgangsrecht ten aanzien van bebouwing (met een uitbreiding van maximaal 15%) respectievelijk gebruik van gronden en opstallen geregeld.

In *artikel 29* is de relatie met artikel 59 WRO gelegd en is dus de strafbaarstelling geregeld.

Artikel 30 tenslotte bevat de slotbepaling, waarin de citeertitel van de voorschriften is opgenomen.

8. Inspraak en overleg

8.1. Inspraak

Zoals ook uit hoofdstuk 2, met name het onderdeel gemeentelijk beleidskader, blijkt, heeft de ontwikkeling van dit plangebied in een woongebied, een bedrijfsterrein en een recreatief gebied een voorgeschiedenis, die in verschillende documenten met een daarbij behorende mate van detaillering is vastgelegd, zoals het ontwerp Provinciaal Omgevingsplan Limburg en de gemeentelijke reactie daarop. Ook in de Ruimtelijke Verkenning Maasdal wordt op de beoogde ontwikkelingen ingegaan. Het geldende bestemmingsplan Maastricht West bood overigens aan de gemeenteraad de mogelijkheid om in het plangebied de geldende bestemming te wijzigen met gebruikmaking van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ten behoeve van maximaal 50 ha woningbouw en maximaal 10 ha bedrijventerrein.

Ook is reeds voorafgaand aan de ontwikkelingen in dit plangebied, apart van de inspraakprocedures behorende bij reeds eerder genomen besluiten, overleg gevoerd met (vertegenwoordigers van) belanghebbenden, zoals het buurtplatform Oud Caberg. In het overleg met dit buurtplatform zijn op 20 maart 2001 de ontwikkelingen voor dit plangebied nog aan de orde geweest.

8.2. Inspraakreacties

Het voorontwerp-bestemmingsplan Lanakerveld heeft van 29 augustus tot en met 26 september 2001 voor de inspraak ter inzage gelegen. Op 10 september 2001 heeft een informatie- en inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens de inspraaktermijn zijn zowel mondelinge als schriftelijke inspraakreacties gegeven. Deze worden hieronder weergegeven in een aantal thema's (A1 tot en met A6 en voorzien van een antwoord.

A1: Procedure

1. Betreurd wordt dat de gemeente onder druk van de einddatum van het voorkeursrecht binnen een zeer korte periode de inspraakprocedure en de besluitvorming over het bestemmingsplan wil afronden.

Antwoord:

Tijdens de inspraakavond is al erkend dat er hier sprake is van een bestemmingsplan dat anders is dan anders. De procedure wordt inderdaad snel doorlopen, maar met inachtneming van de gebruikelijke gang van zaken. De gehanteerde inspraaktermijn en procedure worden namelijk ook voor andere bestemmingsplannen gehanteerd. Ook worden uiteraard de termijnen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in acht genomen. De snelle procedure heeft dan ook voornamelijk betrekking op de interne procedure c.q. behandeling bij de gemeente. Doordat binnen de gemeentelijke organisatie voldoende capaciteit vrijgemaakt is, gaat dit snelle tijdspad niet ten koste van de zorgvuldigheid waarmee de inspraakreacties behandeld zijn.

2. Het voorontwerp is te vaag en is daarmee in strijd met de bepaling in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening dat een uitwerkingsbevoegdheid voldoende inzicht dient te verschaffen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het getuigt niet van goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan ter inzage te leggen terwijl er nog vele onzekerheden /onduidelijkheden zijn over Cabergkanaal, spoorlijn, toegangsweg via België, puttenveld, tweede Noorderbrug en MER-procedures POL.

Antwoord:

Het bestemmingsplan verschaft wel voldoende inzicht in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het gebied. De globale situering van de drie uit te werken functies (bedrijventerrein, recreatie en wonen) is bekend alsmede de omvang van het te realiseren programma. Daarnaast wordt een aantal uitgangspunten vastgelegd die bepalend zijn voor de inrichting van het gebied, zoals het behoud van belangrijke landschappelijke elementen (Wandal en Zouwdal), maximale bouwhoogten, de afstand tot de Van Akenweg en de ontsluiting van het bedrijventerrein. Daarnaast zal de ontsluiting van het woongebied nader geregeld worden. Overigens wordt in de toelichting een doorkijk gegeven naar de nadere uitwerking van het plangebied.

Er bestaan weliswaar onzekerheden, maar de systematiek van uitwerkingsbevoegdheden impliceert een bepaalde mate van onzekerheid c.q. globaliteit. De Wet op de Ruimtelijke Ordening maakt de planvorm van globale, uit te werken bestemmingen uitdrukkelijk mogelijk. Overigens kunnen de genoemde onzekerheden tot op zekere hoogte gerelativeerd worden. Zo is de onzekerheid over het Cabergkanaal in het bestemmingsplan opgevangen door een speciale reservering voor dit kanaal die opgeheven kan worden zodra voldoende duidelijkheid bestaat over het al dan niet realiseren van het kanaal. De spoorlijn is positief bestemd in het bestemmingsplan. Vooralsnog wordt niet uitgegaan van een (hoofd)toegangsweg via België, maar zal de wegenstructuur wel zoveel mogelijk aansluiten op de Belgische structuur. Het puttenveld levert geen onoverkomelijke problemen op bij de uitwerking. De tweede Noorderbrug zal naar verwachting niet binnen de looptijd van dit bestemmingsplan gerealiseerd worden. In het kader van het POL is inmiddels duidelijk geworden dat voor Lanakerveld geen MER-procedure gevolgd zal worden. Deze is ook wettelijk niet noodzakelijk.

A2: Landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden

3. Het voorontwerp vernietigt landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden in het gebied. Er hebben onvoldoende onderzoeken plaatsgevonden die het voorontwerp-bestemmingsplan dragen. Het agrarische karakter van het gebied dient behouden te blijven; het is het oudste agrarische gebied van Nederland.

Antwoord:

In een reeks van beslissingen (zoals bestemmingsplan Maastricht-West, Structuurplan 2005 en Natuur- en Milieuplan Maastricht 2030) is gekozen om

binnen de stedelijke contour van het streekplan (thans overgenomen in het POL) woningbouw en bedrijfsterreinen te realiseren. Niet ontkend kan worden dat door dit bestemmingsplan bestaande waarden worden aangetast. Dit is echter een zorgvuldige keuze geweest die ook moet worden afgezet tegen de noodzakelijke voorziening in de behoefte aan bedrijventerreinen en woningbouwlocaties in de gehele stad. Het is inherent aan de ruimtelijke ordening dat van geval tot geval keuzen worden gemaakt, waarbij niet altijd alle bestaande c.q. aanwezige waarden kunnen worden gehandhaafd. Overigens zijn nog verdere onderzoeken gaande naar de archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Met de resultaten hiervan zal bij de uitwerking rekening worden gehouden.

4. Door verviervoudiging van het bedrijventerrein gaat een aantal voor Maastricht unieke zichtlijnen verloren. Verzocht wordt vast te houden aan de randvoorwaarden van het oude bestemmingsplan, waarbij het landelijke karakter behouden blijft.

Antwoord:

Zie ook antwoord onder 3. Het voorliggende plan beoogt een deel van de kwaliteiten van het gebied zichtbaar te maken en te versterken, maar binnen een stedelijke context. Op grotere schaal gaat het daarbij om het Zouwdal als onderdeel van de groene ring om Maastricht-West en de groene wig langs de Brusselseweg. Op het niveau van de wijk Oud-Caberg / Lanakerveld betreft het de groene zone langs de van Akenweg en het openhouden van het Wandal.

5. Het landschappelijke, agrarische en monumentale karakter langs de Van Akenweg dient zowel aan de voor- als aan de achterzijde in stand te blijven. De groene zone van 50 à 100 meter is te weinig. Vanwege de geschiedenis dienen florerende landbouwbedrijven met opvolgers behouden te blijven voor de Van Akenweg.

Antwoord:

Zie ook het antwoord onder 3. Het bijzondere karakter van de Van Akenweg wordt onderkend. Daarom is ook aan de zijde van deze weg een ruime groenzone gedacht met daarin als losse elementen de te behouden monumentale gebouwen. Daarbij is de maat van de bestaande groenzone aan de andere kant van de van Akenweg gehanteerd. Op deze manier zal de Van Akenweg met daarlangs de groenstroken als het ware als een "groene kamer" van Caberg fungeren.

De uitoefening van agrarische bedrijvigheid en de realisatie van een nieuw woongebied zijn conflicterende functies en kunnen dus niet samengaan. De keuze is gemaakt om primaat te geven aan de realisatie van het woongebied. Agrarisch medegebruik is binnen de bestemming Uit te werken Recreatiegebied mogelijk.

6. Het transportbedrijf aan de Van Akenweg is een storende factor in het landelijk gebied; voorgesteld wordt dit bedrijf, dat wellicht geen opvolger heeft, onder de overgangsbepalingen te brengen.

Antwoord:

Er wordt vanuit gegaan dat dit bedrijf op den duur verdwijnt. Daarom is voor het bedrijf de 3-jaarsclausule opgenomen, hetgeen betekent dat de functie transportbedrijf niet meer toegestaan is als ze drie jaar niet meer uitgeoefend is.

7. Op lange termijn is de afrit van de tweede Noorderbrug door het Zouwdal gepland, waardoor er, na eerst het bedrijventerrein en woonwijk te hebben gerealiseerd, echt helemaal niets meer over zal zijn van hetgeen men nu juist wil beschermen.

Antwoord:

De regionale verbinding in het verlengde van de tweede Noorderbrug is thans voorzien binnen de (voldoende ruime) reservering voor het Cabergkanaaltracé, hetgeen niet ten koste gaat van de overige bestemmingen. Omdat de realisatie van de brug en daarmee de discussie over de noodzaak van een dergelijke verbinding naar alle waarschijnlijkheid (ver) buiten de looptijd van het voorliggende bestemmingsplan valt, is de

voorzien weg niet positief bestemd en zal de discussie pas ter zijner tijd plaats vinden.

8. Het zou de landschappelijke waarde van Lanakerveld sterk ten goede komen als De Koil/Kozakkenbuurt zijn afgezonderde ligging zou behouden. Akkoord gegaan wordt met het plan om de toegangsweg van de nieuwe woonwijk niet via de Lanakerweg te laten lopen.

Antwoord:

In de inrichtingsschets c.q. doorkijk in de toelichting is het buurtje als zelfstandige eenheid opgenomen. De definitieve inpassing gebeurt pas bij de vaststelling van het uitwerkingsplan, waarover separaat inspraak plaatsvindt.

9. Het feit dat er blijkbaar twee toegangswegen gepland zijn (één vlak boven de spoorlijn en één vlak eronder) richt nodeloos schade aan voor bewoners en landschap.

Antwoord:

In het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan is slechts één ontsluitingsweg van het bedrijventerrein opgenomen, namelijk ten zuiden van de spoorlijn. In afstemming met het nog vast te stellen masterplan Belvédère en de gemeente Lanaken zal een meer definitieve tracering worden bepaald, waarbij ook de ontsluiting ten noorden van het spoor een rol kan spelen. Derhalve zal ook deze optie opgenomen worden in het bestemmingsplan met dien verstande dat er uiteraard maar één weg langs het spoor gerealiseerd wordt.

10. De rijkdom van de aanwezige fauna in het Lanakerveld en het Zouwdal dient betrokken te worden bij het bestemmingsplan (vos, oehoes, buizerds, torenvalken, vleermuizen, boerenzwaluwen, fazanten, patrijzen, hazen, konijnen, muurhagedis, blauwe reigers).

Antwoord:

Zie ook het antwoord onder 3. Grotendeels zijn de aanwezige natuurwaarden al bekend (inventarisaties NMP 2030 en Stimuleringsplan Bos, Natuur en Landschap Provincie). Op grond van de huidige gegevens over oehoe en muurhagedis behoort Lanakerveld niet tot het leefgebied van deze diersoorten. Wel is bekend dat de grauwe gors in het gebied voorkomt waarvoor eventueel noodzakelijke compensatie in de uitwerking voor de recreatiezone zal plaatsvinden. Niet bekend is dat er voorts beschermde soorten voorkomen in het plangebied. Bij de uitwerking van de nader uit te werken bestemmingen (woondoeleinden, bedrijfsterrein en recreatiegebied) zullen de aanwezige natuurwaarden meegenomen worden.

A3: Bedrijventerrein

11. Men is tegen het geplande bedrijventerrein van 40 ha (50 ha bruto). De grootte moet beperkt blijven tot 10 ha. Bovendien zijn de te vestigen bedrijven te zwaar; dit dient beperkt te blijven tot maximaal categorie 3.

Antwoord:

Er is in de regio een groot tekort aan bedrijventerreinen. De provinciale taakstelling om te voorzien in deze vraag, moet uitgevoerd worden door de bedrijventerreinen MAA, Panneslager, Maastricht-Eysden en Lanakerveld, waarbij de laatste twee met name een belangrijke rol moeten vervullen ten opzichte van de Maastrichtse behoefte. Tot 2010 is er namelijk een vraag van circa 90 ha en een benodigde strategische reserve van circa 60 ha, waardoor de totale vraag op 150 ha komt. Een beperking van Lanakerveld tot 10 ha zou geen substantiële bijdrage leveren aan de oplossing van dit ruimtegebrek en is derhalve niet realistisch. Vanwege dit ruimtegebrek is het tevens van het grootste belang om milieucategorie 4A niet uit te sluiten. Volgens de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" zijn de grootste afstanden van categorie 4A-bedrijven tot gevoelige bestemmingen 200-300 meter. Omdat de uit de werken recreatiezone gemiddeld zo'n 450 meter breed is, is de afstand tussen bedrijventerrein en woongebied ruim voldoende. Bovendien is in de uitwerkingsregels voor het gebied UB opgenomen dat een interne milieuzonering worden toegepast.

12. Doordat ontsluiting via België niet zeker is en de Bosscherweg afgesloten is voor vrachtverkeer, zal niet alleen het huidige vrachtverkeer, maar ook het toekomstige vrachtverkeer van en naar het nieuwe bedrijventerrein via de Brusselseweg rijden. De Brusselseweg is door de huidige verkeersdrukke (mede vanwege verkeer dat de opstoppen op de Carl Smulderssingel mijdt) en hoge snelheden onveilig en niet gemakkelijk vanuit oprijten of parkeerhavens op te rijden.

Antwoord:

Het is inderdaad zo dat het toekomstige vrachtverkeer van en naar Lanakerveld gebruik zal maken van de Brusselseweg. De Brusselseweg is een invalsweg van de gemeente Maastricht en maakt deel uit van de hoofdverkeersstructuur. Het streven is erop gericht zoveel mogelijk verkeer via de hoofdverkeerswegen af te wikkelen, hetgeen dus ook geldt voor de Brusselseweg. Overigens zullen er, los van de ontwikkelingen in het plan Lanakerveld, op korte termijn maatregelen getroffen zullen worden om het snelheidsgedrag aan te pakken en, als gevolg daarvan, de veiligheid te verbeteren.

13. Bezwaar wordt gemaakt tegen de planning van het industrieterrein tegen het reeds bestaande woongebied Kantoerweg aan waardoor de huidige overlast van het Belgische industrieterrein vergroot wordt. Dit is (in tegenstelling tot het vestigen van industrie en er vervolgens woningen omheen bouwen) niet acceptabel. Het gebied ten noordoosten van de oude spoorweg dient niet als industrie, maar als agrarische of groendoeleinden gebruikt te worden. Hierdoor hoeft ook de noordelijke ontsluitingsweg niet zo dicht langs de buurt van de Kantoerweg te komen, die bovendien een ecologische waarde heeft.

Antwoord:

Vanwege de nabije woonbebouwing is het inderdaad niet wenselijk het gebied ten noordoosten van de spoorlijn te ontwikkelen als bedrijventerrein, zoals eigenlijk ook al in het kader van de Ontwikkelingsvisie Lanakerveld geconstateerd was. Derhalve zal voor dit gebied de bestemming Uit te werken Bedrijfsterrein (UB) geschapt worden. Overigens heeft dit geen consequenties voor de ontsluitingsweg. (Zie voor de ontsluitingsweg ook het antwoord onder 9.)

14. De waterhuishouding c.q. wateroverlast (bij hevige regenval) in het hele gebied en rondom de Kantoerweg in het bijzonder moet grondig onderzocht worden en suggesties tot verbetering moeten opgenomen worden in het bestemmingsplan. Vestiging van nieuwe industrie kan het probleem van wateroverlast sterk (negatief) beïnvloeden.

Antwoord:

Bij de uitwerking van de plannen (drie bestemmingen) zal aan het aspect van de waterhuishouding expliciet aandacht worden besteed. De wijze waarop dit moet gebeuren, hangt af van de feitelijke invulling van het gebied.

15. Gelet op de onzekerheden t.a.v. Cabergkanaal en een tweede Noorderbrug wordt erop aangedrongen voorlopig geen invulling te geven aan de noordelijke ontsluiting van het industrieterrein en de voorlopige ontsluiting via de bestaande wegen op Belgisch grondgebied te laten verlopen. Daarnaast wordt het landschappelijk karakter van het Zouwdal sterk aangetast met een nieuwe weg langs het bedrijventerrein; voorgesteld wordt om de toegang tot het bedrijventerrein te realiseren langs de Via Regia en de Belgische weg langs het Albertkanaal.

Antwoord:

De noordelijke ontsluiting vanaf de Brusselseweg volgt de spoorlijn en buigt vervolgens af in zuidelijke richting. Daarbij volgt het tracé de begrenzing van het bedrijventerrein. De onzekerheid rond de ontwikkeling van het Cabergkanaal en de aanleg van een tweede Noorderbrug zijn niet van invloed op dit tracé. Een ontsluiting vanaf de Via Regia en vervolgens via de weg langs het Albertkanaal verdient zeker niet de voorkeur: de afstand van het gebied tot de hoofdverkeersstructuur is aanzienlijk groter, een recreatieve zone wordt doorkruist en dit weggetje is qua profiel niet toegerust op zwaar verkeer. De voorkeur gaat dan ook duidelijk uit naar een directe koppeling van het bedrijventerrein aan de Brusselseweg.

16. Het plan tast het milieubelang aan. Verwezen wordt naar een onderzoek naar gezondheidsklachten in Oud-Caberg door de uitstoot en lawaai van de Belgische fabrieken.

Antwoord:

Navraag heeft geleerd dat noch bij gemeente noch bij GGD een dergelijk onderzoek bekend is.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de milieuaspecten. Gelet op de te hanteren afstanden tussen bedrijven en woningen/woningbouwlocatie zijn namelijk op het bedrijventerrein maximaal categorie 4A-bedrijven mogelijk. Bovendien is in de uitwerkingsregels voor het gebied UB opgenomen dat een interne milieuzonering worden toegepast. Hiermee worden voldoende waarborgen gegeven dat er geen sprake zal zijn van (onevenredige) milieuhinder.

17. De met pijlen aangeduide ontsluitingsweg voor Smeermaas heeft geen zin meer nu een nieuwe ontsluitingsweg langs het spoor is opgenomen en in het kader van de Belvédère de Brusselseweg autoluw wordt. Is hierover overleg gepleegd met Lanaken?

Antwoord:

De met pijlen aangeduide weg is momenteel al opgenomen in het geldende bestemmingsplan Maastricht-West. Tijdens het vooroverleg heeft de gemeente Lanaken verzocht deze weg te handhaven.

18. De opmerking dat de nieuwe bedrijven niet door het OV ontsloten kunnen worden, is niet juist vanwege de nieuwe ontsluitingswegen en de lightrail.

Antwoord:

Het is niet opportuun openbaar vervoer een gebied in te brengen met een zeer beperkte potentie. Consequentie hiervan is dat gebruik gemaakt moet worden van de bestaande OV-voorziening met haltefaciliteiten op de Brusselseweg en de Pergamijndonk. De ontwikkelingen met betrekking tot lightrail zijn nog onzeker. De verantwoordelijke instantie hiervoor is de provincie.

A4: Recreatiegebied

19. Van het onlangs vastgestelde Natuur- en milieuplan (NMP) is niets in de toelichting te vinden, terwijl er sprake is van een zeer belangrijke ecologische zone langs het Albertkanaal via het Zouwdal tot aan de Grensmaas c.q. tussen de natuurgebieden Dousberg en Belvédère. Bovendien was de ecologische zone eerst 500 meter en nu maar 300 meter; deze moet minimaal 400 meter zijn.

Antwoord:

In de toelichting is inderdaad nog geen verwijzing opgenomen naar het onlangs vastgestelde Natuur- en Milieuplan 2030. Een dergelijke verwijzing zal in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen worden.

De zone staat in het NMP beschreven als groene verbingszone zijnde een reeks van meer stedelijke groengebieden die een menging van functies kennen: functies als ecologische verbingszone, uitlooptgebied voor de stad (recreatie en sport) en voorzieningen als volkstuinten en ponyweiden. Aan dergelijke zones zijn geen minimale breedtematen gekoppeld. De gemiddelde breedte van de bestemming uit te werken recreatiegebied is overigens zo'n 450 meter.

20. De landbouw is tot op heden de bewaarder van het open gebied geweest lijkt en het lijkt dan ook niet nodig dat de gronden t.b.v. de realisering van groenzones door de gemeente worden aangekocht, waardoor enerzijds het voorkeursrecht kan vervallen en anderzijds de gewenste duidelijkheid voor de toekomst voor de grondeigenaren/agrariërs gecreëerd wordt.

Antwoord:

In het Uit te werken Recreatiegebied wordt voorzien in agrarisch medegebruik. Dit heeft als consequentie dat het gevestigde voorkeursrecht kan vervallen.

21. De voorgestelde bosrand dient niet in het dal, maar op danwel langs het bedrijventerrein gesitueerd te worden. Het is namelijk onmogelijk om het bedrijventerrein aan het zicht te onttrekken door middel van bosaanplant in het laagste deel van het dal; bovendien heeft er nooit bos bestaan. De oude open structuur dient behouden te blijven, het liefst door het overeind houden van agrarische activiteiten en waar dat niet mogelijk is, de natuur zijn werk te laten doen. Dan krijgt men een aantrekkelijk gebied dat op het Belgische fietsnetwerk kan aansluiten en kan dienen om het toerisme uit het stadscentrum naar buiten te leiden.

Antwoord:

Het idee is inderdaad om langs de rand van het bedrijventerrein een strook bos aan te leggen en het laagste deel van het dal open te houden. Bosaanplant is tevens een middel om door het sturen van het zicht de hoofdstructuur van het landschap leesbaar te maken, vandaar de open delen ter plaatse van het Zouwdal, met uitzicht op de Belvédère als ruimtelijk overgangsmoment tussen Groene Ring en Maasdal. In het hele gebied liggen wandel- en fietsroutes die aansluiten op de routes in de omliggende gebieden. De uitwerking van de landschapsinrichting is een zaak van goed overleg en verdere discussie in het kader van de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bovenstaande zal duidelijker in het bestemmingsplan verwoord worden.

22. De openheid van het gebied dient gewaarborgd te worden door aan weerszijden van Zouwdal en Wandal minimaal 500 meter open te houden. Het inplannen van recreatie- en sportvoorzieningen in het Zouwdal en Wandal is even erg als het volbouwen met woningen of bedrijven; deze dalen dienen behouden te blijven als natuurgebied.

Antwoord:

Zie ook de antwoorden onder 19 en 21. Deze zone Uit te werken Recreatiegebied is bufferzone tussen bedrijven/woningen, onderdeel van het Groene Ring-concept en mede bedoeld als stedelijk uitloopgebied. Grootchalige uitbreiding van sportvoorzieningen is niet aan de orde. Het bestaande sportterrein bij Malberg zal echter gehandhaafd blijven. Het vrijhouden van een zone van 500 meter aan weerszijden van de droogdalen impliceert dat er helemaal geen ontwikkelingen in het gebied plaats kunnen vinden, hetgeen tegenstrijdig is met de redenen voor het in procedure brengen van dit ontwerp-bestemmingsplan.

A5: Woongebied

23. Het bouwen van nieuwe woningen tussen de Van Akenweg en de Postbaan moet zolang mogelijk worden uitgesteld in afwachting van de realisering en afname van woningen in het project Belvédère, aangezien mensen met veel geld liever een huis tegen de steilrand van de Belvédère met uitzicht op Maastricht kopen dan een huis met een (vervuilend) industrieterrein "in de achtertuin".

Antwoord:

De veronderstelde voorkeur van mensen met veel geld voor een huis tegen de steilrand van Belvédère is een onbewezen stelling. Uit zowel landelijk onderzoek (WB01998) als lokaal onderzoek blijkt dat er in Maastricht een grote vraag bestaat naar woonmilieus zoals thans voorgestaan in Lanakerveld.

Lanakerveld zal gekenmerkt worden door een hoogwaardige invulling waarbij de relatie landschap en woningbouw veel nadruk zal krijgen. Zowel Belvédère als Lanakerveld zijn locaties waarbij op enige afstand een industrieterrein is gesitueerd. Door in te zetten op een kwalitatief hoogwaardige invulling van beide gebieden zal deze nabijheid naar verwachting niet bepalend zijn in de keuze van consumenten om zich in een van deze gebieden te vestigen.

24. Het idee van grote percelen en een groter bouwoppervlak in plaats van dichtere bebouwing op een kleiner oppervlak wordt onderschreven. Een goothoogte van 10 meter voor woningen in het plangebied is echter ontoelaatbaar hoog. Twee woonlagen (goothoogte 6 m) met schuine daken en centrale nok is maximaal toe te laten vanwege landschappelijk karakter en de huidige bebouwing. De huizen dienen qua omvang, vorm en kleurgebruik aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

Antwoord:

De genoemde maten zijn maximum-maten die nu bij de vaststelling van het bestemmingsplan vastgelegd worden. Bij de uitwerking zal moeten blijken of deze maten ook maximaal ingevuld worden.

Overigens is op grond van de voorschriften de maximum-goothoogte voor nieuwbouwwoningen 9 meter (3 bouwlagen van 3 meter) en niet 10 meter zoals abusievelijk in de toelichting staat. De toelichting zal dan ook gecorrigeerd worden.

De gehanteerde hoogten zijn overigens vergelijkbaar met andere nieuwbouwplannen, zoals voor Amby.

25. De toegangswegen voor de nieuwe woningen mogen niet worden aangelegd door bestaande woonbuurten. Voorgesteld wordt het plan Bosveld te laten aansluiten op de reconstructie Malberg.

Antwoord:

De woningbouw in het gebied is verdeeld over twee gebiedjes. Uitgangspunt is om de ontsluiting van deze gebiedjes zo kort mogelijk te laten aansluiten op het hoofdwegennet. Het oostelijke plandeel gelegen aan de Brusselseweg wordt via de bestaande Postbaan gekoppeld aan de hoofdstructuur (Brusselseweg). Het andere woongebiedje wordt eveneens via de bestaande infrastructuur gekoppeld aan het hoofdwegennet (Malbergsingel-Papyrussingel). Bij de ontwikkeling van het plan is bewust gekozen voor het koppelen van deze kleinschalige ontwikkeling aan de bestaande infrastructuur. Voor beide vlekken betreft het immers een uitbreiding met een capaciteit van slechts 100 tot 200 woningen. De bestaande infrastructuur wordt weliswaar extra belast, maar heeft voldoende capaciteit om dit te kunnen opvangen.

26. De vraag is wat er gebeurt met de bestaande functies als er een nieuwe woonstrook achter de Pandectendonk wordt aangelegd. Verzocht wordt het gebied vlak boven de Pandectendonk op te nemen in het bestemmingsplan Oud-Caberg, omdat dit gebied landschappelijk en qua woningbouw ontegenzeggelijk bij Oud-Caberg behoort. Opname in het plan Malberg zou in een volstrekt onwenselijke tegenstelling Malberg □ Oud-Caberg kunnen resulteren.

Antwoord:

Bij het vaststellen van de plangrens ten noordwesten van de Pandectendonk is de grens van het deelgebied Lanakerveld in het huidige bestemmingsplan Maastricht-West aangehouden. De woonstrook achter de Pandectendonk is al geregeld in het geldende bestemmingsplan Maastricht-West, deelgebied Oud-Caberg.

27. Zowel in de bebouwingspolitiek als in de uitgiftepolitiek zou rekening gehouden moeten worden met de wens om de hechte (familie)banden in Oud-Caberg niet op te breken, desnoods door een beperkt voorkeursrecht voor bewoners bij de uitgifte van de kavels.

Antwoord:

De te realiseren woningbouw in Lanakerveld beoogt te voorzien in de woningbehoefte waarin de gemeente Maastricht in haar hoedanigheid als stadsgewest dient te voorzien. Dit impliceert dat de woningbouw niet alleen bestemd is voor de opvang van het aangrenzende Oud-Caberg, maar voornamelijk ook voor opvang voorde vraag vanuit de hele stad naar dit type woningbouw. Hierdoor is het geen beleid van de gemeente om de woningbouw uitsluitend te reserveren voor specifiek sociaal en/of economisch gebonden inwoners.

28. Door de vaagheid van het voorontwerp wordt de onzekerheid over de toekomst van het bedrijf aan de Postbaan 8 niet weggenomen.

Antwoord:

Voor wat betreft de vaagheid van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het antwoord onder 2. Het akkerbouwbedrijf aan de Postbaan 8 is vooralsnog positief bestemd. In het kader van de uitwerkingsplannen zal het echter wellicht noodzakelijk zijn gronden van het bedrijf aan te kopen. Daartoe worden de benodigde onderhandelingen gevoerd en is het voorkeursrecht in het gebied gevestigd.

29. De bestemming UW loopt tot aan de karakteristieke boerderij Postbaan 8. Het gebied rondom deze boerderij (hindercirkel, agrarisch bouwblok, boerderijgebouwen, kwekerij en buitenbak) dient een agrarische bestemming te behouden (eventueel met wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw), waarbij in verband met de bebouwingskarakteristiek binnen 50 meter vanaf de bebouwingsgrens geen nieuwbouw wordt toegestaan.

Antwoord:

De bestemming Agrarisch bouwblok zal aangepast worden aan het feitelijke bouwblok. Voor het overige is in het bestemmingsplan bepaald dat binnen de geurcirkels in principe geen milieu gevoelige functies toegestaan zijn. Dit zal ook voor andere wettelijke hindercirkels worden opgenomen.

A6: Overige reacties

30. Verzocht wordt om aan de Van Akenweg (ter hoogte van Bobinedonk/Kalanderdonk) vier losstaande woningen te mogen bouwen.

Antwoord:

Deze vraag kan pas in het kader van de uitwerking van het bestemmingsplan beantwoord worden omdat dan pas duidelijkheid ontstaat over de exacte verkaveling c.q. stedenbouwkundige opzet en aantallen te realiseren woningen in het plangebied.

31. Verzocht wordt om in de huiswei van de Van Akenweg 80 een woongroep voor gehandicapten (eventueel met de boerderij als thuisbasis) in combinatie met ouderenwoningen te mogen bouwen.

Antwoord:

Het perceel is voor het overgrote deel gelegen in de geur- en hindercirkels van de omliggende bedrijven, waarbinnen het realiseren van woonfunctie op het moment niet mogelijk is. Te zijner tijd zal bij de uitwerking met een positieve intentie bekeken worden of een dergelijk initiatief daadwerkelijk ingepast kan worden.

32. Lanakerveld mag niet gebruikt worden om faciliteiten onder te brengen waarvoor in Belvédère geen plaats meer is of geen plaats wordt vrijgemaakt (verontreinigende industrie en oninteressante grote sportvoorzieningen).

Antwoord:

Ten aanzien van het bednjvendeel kan het terrein wel degelijk een rol spelen als mogelijke locatie voor verplaatsters vanuit de Belvédère omdat deze op een van de bedrijventerreinen in de omgeving een plek moeten vinden (Maastricht-Etsden, Lanakerveld, Panneslager of het terrein bij vliegveld MAA). Overigens zijn het uiteindelijk de bedrijven zelf die besluiten waarheen ze zich verplaatsen, en is uiteraard ook de interne milieuzonering van belang (zie ook antwoord onder 16). De verplaatsing van grote sportvoorzieningen (bv. motorcrossterrein) is niet aan de orde.

33. De buurtraad draagt een alternatief aan: het zwaartepunt van de woningbouw tussen Brusselseweg en Lanakerweg; toegangsweg gemotoriseerd verkeer niet via Oud-Caberg, maar via Brusselseweg; zicht op Van Akenweg beschermen; vloeiende overgang van platteland naar stad.

Antwoord:

Het alternatief van de buurtraad is nauwkeurig bestudeerd en naast de inrichtingschets c.q. doorkijk in de toelichting van het bestemmingsplan gelegd. Erkend moet worden dat het alternatief uit natuur- en landschappelijk oogpunt veel beter is. Door het niet realiseren van het bos, de sterke beperking van het bebouwd oppervlak en de situering van de bebouwingsvlakken levert dit voorstel namelijk een veel grote openheid op dan de schets die in het bestemmingsplan is opgenomen.

Bij de inrichting van een gebied moet echter een afweging gemaakt worden waarbij alle relevante belangen betrokken worden. Belangrijk gegeven bij Lanakerveld is het principe dat bij dit soort uitbreidingen altijd toegepast wordt, namelijk het principe van de "compacte stad in een weids landschap". Dit houdt in dat nieuwbouw zoveel mogelijk wordt aangesloten op bestaande bebouwing, in dit geval Oud-Caberg. Dit gebeurt enerzijds om versnippering van het landschap te voorkomen en anderzijds een goede samenhang met de bestaande buurten Oud-Caberg en Malberg tot stand te brengen en goed aan te kunnen sluiten op de bestaande voorzieningen (en deze te versterken). Geconstateerd moet worden dat het alternatief hier niet aan voldoet. Zo zal de nieuwe buurt zich qua voorzieningen eerder op de Brusselse Poort en Caberg richten en zijn door de beperkte omvang eigen voorzieningen (waaronder bijvoorbeeld een bushalte) niet mogelijk. Ook het aanleggen van nieuwe infrastructuur door het gebied c. q. rechtstreekse ontsluitingsweg op de hoofdwegenstructuur (Brusselseweg) is mede vanwege de geringe omvang van het buurtje niet gewenst.

De inrichtingschets c.q. doorkijk voldoet ook beter aan het principe dat de nieuwbouw aan de stadsrand zoveel mogelijk moet aansluiten op de bestaande bebouwing en qua karakter een rustige overgang van landschap naar stad moet vormen. Overigens is bij de inrichtingschets c.q. doorkijk hierbij zoveel mogelijk geprobeerd de bestaande landschappelijke waarden te respecteren bij de invulling met woningbouw (zoals Wandal, Zouwdal).

Overigens is het alternatief van de buurtraad ook om andere redenen niet uitvoerbaar. Door de verkleining van het bebouwbaar oppervlak daalt het aantal te realiseren woningen namelijk sterk: tot zo'n 150 woningen van de beoogde categorie (middelgrote kavels). Dit aantal wordt nog verder verkleind doordat een zeer groot deel van de voorgestelde bebouwingsvlek A gelegen is in het tracé van het Cabergkanaal en in het waterwingebied. Het aantal woningen dat in een eerste fase gerealiseerd kan worden, wordt zo beperkt tot een 50- tal woningen.

Op een groter schaalniveau bekeken vormt vlek A daarnaast een ongewenste onderbreking van de Groene Ring die om Maastricht-West gelegd wordt, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuw vorm te geven landschappelijke structuur wordt aangetast.

Ook ligt vlek A dicht op de Brusselseweg en op de ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Lanakerveld, waardoor er sprake is van een hogere geluidsbelasting op de woningen. Door de mogelijk verhoogde ligging van de ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein is het moeilijk hiervoor afschermende maatregelen te nemen.

8.3. Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het vooroverleg hebben de volgende instanties gereageerd:

1. Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen (PCGP), gemeente Limburg;
2. Zuiveringsschap Limburg;
3. Rijkswaterstaat;
4. Gemeente Lanaken.

Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Limburg. Het voorontwerpbestemmingsplan is behandeld in de vergadering van 7 november 2001. In het advies zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Verzocht wordt inzicht te geven in de afweging waarom bestaand stedelijk gebied niet beschikbaar is voor de in Lanakerveld beoogde functies.

Antwoord:

In het bestaand stedelijk gebied vindt herstructurering, intensivering en revitalisering plaats. Desondanks is het, zoals ook in het recent vastgestelde POL staat aangegeven, absoluut noodzakelijk Lanakerveld te ontwikkelen, zowel voor woningbouw als voor bedrijventerrein. In de toelichting zal hierover een nadere aanvulling worden opgenomen.

2. De omvang en situering van de drie hoofdfuncties (wonen, werken en recreëren) dienen nader gemotiveerd te worden.

Antwoord:

De bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de benodigde omvang van het bedrijventerrein, de daarvoor noodzakelijke bufferzone en woningbouw aansluitend op Oud-Caberg. De gehanteerde uitgangspunten zijn terug te vinden in meerdere studies die voorbereidend zijn verricht, de inventarisatie van het gebied uit 1995, het Structuurplan Maastricht 2005, de Maasdalvisie en de ontwikkelingsvisie Lanakerveld e.o. Voorbereidend heeft ook een ruimtelijke verkenning plaatsgevonden op basis waarvan de uitwerkingsregels zijn vastgesteld. Een van de kaarten van deze studie is aan het bestemmingsplan toegevoegd.

3. Verzocht wordt het bestemmingsplan zoveel als mogelijk te concretiseren in directe bestemmingen en hiermee beter inzicht te bieden in de daadwerkelijke invulling van het gebied.

Antwoord:

Verwezen wordt naar het antwoord onder 2.

4. Verzocht wordt een fasering voor de woningbouw en de bedrijfsontwikkeling in het plan te brengen, alsmede inzicht te geven in het scenario van handhaving van het traktaat voor het Cabergkanaal.

Antwoord:

Het ligt voor de hand dat de ligging van het tracé voor het Cabergkanaal de fasering bepaalt. Globaal kunnen de woongedeelten Postbaan/van Akenweg (E), Stratenveld (F) en Brusselseweg (G) in een eerste fase gerealiseerd worden. Van de locatie H dient in het uitwerkingsplan onderzocht te worden of het mogelijk is een gedeelte hiervan vóór het besluit over het Cabergkanaaltracé te realiseren. In het huidige ruimtelijke concept is dit overigens wel denkbaar.

Van de bedrijventerreinen kan het gedeelte tussen het Cabergkanaaltracé en het spoor in de eerste fase worden aangelegd. De rest is pas aan de orde na ontbinding van het traktaat.

In de toelichting zal hiervoor een verduidelijkend kaartje worden opgenomen.

5. Verzocht wordt de beschikbare ruimte in het plangebied intensiever te benutten en de woningbouw zowel kwantitatief als kwalitatief nader te onderbouwen.

Antwoord:

Zie antwoord onder 1.

6. Inzicht dient gegeven te worden in de aanwezige natuurwaarden in het plangebied en eventueel noodzakelijke compensatie.

Antwoord:

Zie antwoord onder 3 en 10. De plantoelichting zal op dit punt aangevuld worden.

7. Ook voor de bedrijvigheid wordt verzocht een nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing te geven.

Antwoord:

Zie antwoord onder 1.

8. Inzicht dient gegeven te worden in de invulling van de groen-recreatieve zone.

Antwoord:

De invulling van de recreatieve zone vindt plaats in het kader van de uitwerking. Zie ook het antwoord onder 19.

9. Verzocht wordt een adequate juridische regeling op te nemen voor eventuele behoudens- of beschermingswaardige vindplaatsen, voor het behoud van rijksmonumenten en voor objecten van cultuurhistorische waarden.

Antwoord:

Het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden.

10. De aspecten bodem, geluidhinder, grondwaterbescherming en LPG-hindercirkel dienen op de gebruikelijke wijze verwerkt te zijn.

Antwoord:

Deze aspecten zullen op de juiste wijze verwerkt worden.

11. Een aantal opmerkingen wordt gemaakt over de voorschriften.

Antwoord:

Deze zullen zoveel mogelijk op de gebruikelijke wijze verwerkt worden.

Overlegreacties overige instanties

12. Zuiveringschap Limburg: verzocht wordt de watergang de Zouw op de plankaart en in de voorschriften op te nemen en in de plantoelichting een aparte paragraaf over waterstaatkundige belangen op te nemen.

Antwoord:

Dit zal verwerkt worden in het ontwerp-bestemmingsplan.

13. Rijkswaterstaat: plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
14. Gemeente Lanaken:
- De weg in het verlengde van de Van Akenweg kent geen ideale aansluiting op het industrieterrein en is bovendien ongewenst als ontsluiting van woongebied naar Belgisch grondgebied.
 - De verkeersverbinding parallel aan de spoorlijn dient als verbinding tussen het centrum van Maastricht en het Belgisch gedeelte van het industrieterrein, maar vanwege grondverkoop en bebouwing is verdertrekking op Lanaker grondgebied niet mogelijk. Onderzoek en overleg is nodig over een verbinding.
 - De rechtstreekse aansluiting op een nog te ontwikkelen woongebied in Smeermaas dient voldoende gebufferd te worden en er mag van hieruit geen enkele bedrijvigheid gevestigd worden waardoor hinder ervaren kan worden vanuit deze woonomgeving.

Antwoord:

Voor wat betreft de aansluiting van de Nederlandse wegen is naar aanleiding van het vooroverleg dat met de gemeente Lanaken gevoerd is, een bepaling in de bestemming Uit te werken Bedrijfsterrein opgenomen ten behoeve van de aansluiting van wegen op de wegenstructuur op Belgisch grondgebied (in het kader van de uitwerking te zijner tijd).

- De genoemde weg in het verlengde van de Van Akenstraat is in het voorontwerp als Verkeersdoeleinden opgenomen, waaruit ten onrechte afgeleid zou kunnen worden dat het hier een hoofdontsluiting betreft. De (bestaande) weg is echter voornamelijk bedoeld voor recreatief verkeer en zal in het ontwerp niet meer de bestemming Verkeersdoeleinden krijgen.*
- Ook hiervoor geldt de bepaling in het bestemmingsplan ten behoeve van de aansluiting van Nederlandse wegen op de Belgische wegenstructuur. De genoemde verkeersverbinding dient echter vooralsnog alleen als ontsluiting van het (Nederlandse) bedrijventerrein op de Nederlandse hoofdverkeersstructuur. De bestemming Verkeersdoeleinden is dan ook ten onrechte doorgetrokken tot aan de landsgrens en zal in het ontwerp slechts lopen tot aan de bestemming Uit te werken Bedrijfsterrein.*
- Naar aanleiding van het vooroverleg met de gemeente Lanaken is in het voorontwerp opgenomen dat bij de uitwerking door middel van interne milieuzorg ook een goed woonklimaat voor de geprojecteerde woningen op grond van een Belgisch gewestplan moet garanderen. Overigens zal de bestemming Uit te werken Bedrijfsterrein geschrapt worden voor zover dit gesitueerd was ten noorden van de spoorlijn, waardoor er sprake zal zijn van een extra buffer ten opzichte van het voorontwerp.*

9. Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de nader uit te werken locatie Lanakerveld kan het volgende worden opgemerkt.

Het betreft hier in wezen twee op zichzelf staande exploitatiegebieden, te weten het uit te werken woongebied (UW) en het uit te werken bedrijventerrein (UB).

Zowel het uit te werken woongebied alsook het uit te werken bedrijventerrein zijn in principe ieder afzonderlijk nog eens op te delen in twee fasen, waarbij de ontwikkeling van de tweede fase mede wordt beïnvloed door de ontwikkelingen rondom de opheffing van het tracé van het Cabergkanaal. De kosten en de opbrengsten van beide exploitatiegebieden zijn zodanig dat in de voorkomende varianten sprake is van afzonderlijk sluitende grondexploitaties zodat de bestemmingen UW en UB voor de betreffende gebiedsdelen ook economisch uitvoerbaar zijn te achten. Ook de maatregelen ten behoeve van de aanpassingen in het verkeer, waaronder de maatregelen op de Brusselseweg, en de maatregelen met betrekking tot de natuur binnen de bestemming Agrarisch Gebied zijn in de exploitatie meegenomen.

10. Handhaving

10.1. Inleiding

De handhaving van het plan staat of valt met de duidelijkheid van en de kennis van de gebruikers van het plangebied omtrent de juridische regeling. Daarnaast is het van belang zicht te hebben op de bestaande situatie/rechten zoals aanwezig op het moment van planvaststelling. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Lanakerveld is hiermee rekening gehouden. De bestaande toestand, voorzover deze gehandhaafd zal blijven, is zo gericht mogelijk vertaald in de planregeling casu quo positief bestemd en afgestemd op het handhavingsbeleid. Dit is in feite de eerste stap van het daadwerkelijke handhavingsbeleid die zo gericht mogelijk afgestemd moet worden op het dan gewenste handhavingsbeleid. Belangrijk zijn daarbij de volgende zaken:

- het vastleggen van gericht nader te bepalen 'nul-situatie';
- wijze van periodieke controle middels luchtfoto's en/of veldonderzoek;
- gerichte voorlichting aan handhavingscontroleurs en bewoners/gebruikers, zowel vooraf als nadat het plan is vastgesteld en zowel algemeen als gebiedsgericht; tevens heeft het voordelen als voorlichting en handhaving op onderdelen integraal wordt opgepakt.

Handhaving kent vele aspecten die gezamenlijk tot een goed resultaat moeten leiden. Slechts een aantal is direct toe te schrijven aan de aard van en opzet van het bestemmingsplan. Andere aspecten hebben zowel te maken met het voorbereidende planvormingsproces als met nazorg (beheer) en evaluatie achteraf. Ook de ambtelijke betrokkenheid en het politieke draagvlak spelen daarbij een belangrijke rol.

Wanneer de actualisering van het bestemmingsplan gepaard gaat met een consequent handhavingsbeleid en een organisatie die dit mogelijk maakt, is al veel gewonnen. De gemeente heeft hiervoor een aparte beleidsnota uitgezet in de vorm van de nota 'Je Maintiendrai, handhaving van regelgeving op het gebied van bouwen en ruimtelijke ordening in de gemeente Maastricht'. Het belang van een dergelijke handhavingsnota ligt erin dat het gemeentebestuur door schriftelijke vastgelegd en openbaar gemaakt handhavingsbeleid, geen of minder risico loopt bij de handhaving door middel van sanctiemiddelen en minder snel door de rechter op de vingers kan worden getikt.

10.2. Uitvoering

Het onderhavige plangebied is gelegen in het noordoosten van Maastricht, tegen de rijksgrens met België.

Als hoofddoelstelling van het handhavingsbeleid staat in dit bestemmingsplangebied Lanakerveld primair de bestaande situatie te beschermen en de toegestane ontwikkelingen toe te staan, centraal. Gelet op het overwegend ontwikkelingsgerichte karakter van het bestemmingsplan, staat instandhouding van de diverse functies die in het plangebied voorkomen niet op de eerste plaats. Deze worden slechts gehandhaafd voorzover deze de gedachte planontwikkelingen niet (zullen) belemmeren.

De handhaving van de voorschriften zal plaatsvinden op drie niveaus. Nadrukkelijk zal worden ingezet op preventie/toezicht. Gedacht moet hierbij worden aan goede voorlichting en informatie aan de toezichthouders en gebruikers/eigenaren in het gebied.

Daarnaast zal vanuit het reguliere werkpakket voor het grootste gedeelte van de beschikbare werktijd uitvoering gegeven worden aan de bouw- en aanlegvergunning en toezicht op de uitvoering daarvan.

Tenslotte zal er repressieve handhaving plaats dienen te vinden indien er daadwerkelijk sprake is van afwijking van de gestelde regels en voorschriften. Optreden is geboden om de ontstane illegale situatie ongedaan te maken. Dit kan variëren van het alsnog legaliseren door middel van vergunningverlening tot het (doen) beëindigen van de overtreding. Op basis van prioriteit en differentiëring zullen bovenstaande drie handhavingsaspecten worden ingepast in het reguliere werkpakket (handhavingsprogramma). Na uitwerking van de verschillende bestemmingen zal daarvoor ook het handhavingsbeleid gelden, zoals is aangegeven voor de bestaande functies.

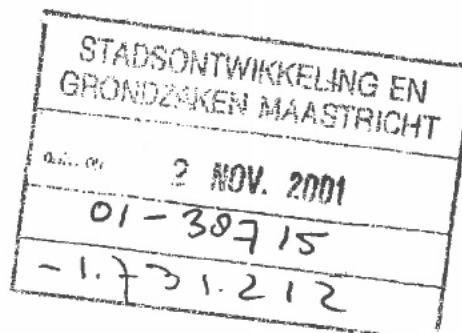
[1] Wentink & Van Marrewijk, Globale archeologische verwachting van de Vinex-locaties; ROB, Amersfoort, 1996

Bijlage

Artikel10 reacties



Aan
Burgemeester en Wethouders van
Maastricht
Hoofd afd. Stedelijke Inrichting van de
dienst Stadsontwikkeling en Grondzaken
Postbus 1115
6201 BC MAASTRICHT



VERZONDEN - 1 NOV. 2001

Contactpersoon

Datum

1 november 2001

Ons kenmerk

DLB 2001/24207

Onderwerp

voorontwerp bestemmingsplan Lanakerveld

Doorkiesnummer

4510

Bijlage(n)

Uw kenmerk

SOG 2001-32069

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het van u op 10 september 2001 ontvangen voorontwerp bestemmingsplan Lanakerveld, deel ik u mee dat dit plan mij geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

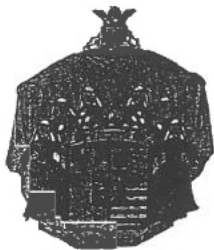


DIRECTEUR

Integraal Verkeer en Vervoer,

PROVINCIE LIMBURG
ARRONDISSEMENT TONGEREN

GEMEENTE



LANAKEN

3620 LANAKEN
Jan Rosierlaan 1,
Tel. 089/730 730
Fax 089/722 487 - 721 533
Dexia 091-0004813-89
e-mail: info@lanaken.be

College van
Burgemeester en wethouders
Gemeente Maastricht
Stadhuisstraat 5
6201 BC Maastricht

brief van

Uw referenties

Onze referenties

Bijlagen

ref :
18.09.2001

2001-32012

IB75688

voorontwerp - bestemmingsplan Lanakerveld

Geacht college,

Hierbij wensen we, in kader van de inzagetermijn van voorontwerp – bestemmingsplan Lanakerveld volgende opmerkingen aan u over te maken. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken besliste in vergadering van 26.10.2001 om volgend advies uit te brengen:

Zoals U reeds zelf aangeeft in de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reservatiestrook van het Cabergkanaal aangehouden, alhoewel U als gemeente Maastricht geen voorstander bent van het behoud van deze reservering. Gemeente Lanaken is de zelfde mening toegedaan en ervaart de reservatiestrook als hypotheek in de verdere ontwikkeling van uitbreiding van industriezone.

De zone voor verkeersdoeleinden :

De aangeduide zones dienen naar haalbaarheid verder onderzocht en kunnen zoals ze momenteel voorkomen op het bestemmingsplan geen duidelijkheid geven aan het gevolg voor de te verwachten verkeersafwikkelingen. Hier werd geen voldoende studiewerk uitgevoerd in een ruim kader om deze momenteel zo strikt en definitief af te bakenen !!!

1. de zonering als verlengde van de Van Akenweg : deze kent geen ideale aansluiting aan onze ontsluiting van het industriegebied en kan aanleiding geven tot realisatie van ontsluiting van woongebied naar Belgisch grondgebied en dit is niet wenselijk !

STADSONTWIKKELING EN GRONDZAKEN MAASTRICHT	
ontv. op	31 OKT. 2001
01-30645	

2. de zonering parallel met de zone voor spoorwegdoeleinden : hier is de verdertrekking op ons grondgebied niet mogelijk aangezien de aangrenzende industriezone reeds verkocht en bebouwd is !!! Aan welke concrete invulling is hier gedacht en is deze voldoende onderbouwd en bestudeerd?
- Zoals beschreven in de toelichting zal deze nieuwe weg dienen als verbinding tussen het centrum van Maastricht (Noorderbrug) en het Belgisch gedeelte van het industrieterrein. Dit dient veel ruimer bekeken en gerelateerd aan onze mobiliteitsplannen (zowel gemeentelijk als Provinciaal !!!). Hier ontbreekt duidelijk een ruimere visie aangepast aan de consequenties die deze verkeerszone kunnen veroorzaken op Lanakens grondgebied. Verder onderzoek en grensoverschrijdend overleg is onontbeerlijk alvorens het bestemmingsplan te aanvaarden !!!

De aard van de bedrijven in de zone voor bedrijfsterrein dient inderdaad aangepast aan deze op Belgisch grondgebied en dienen geenszins hinderlijk te zijn voor de ruimere omgeving.

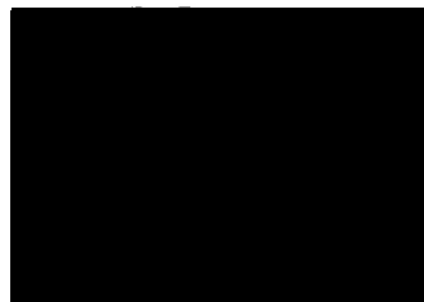
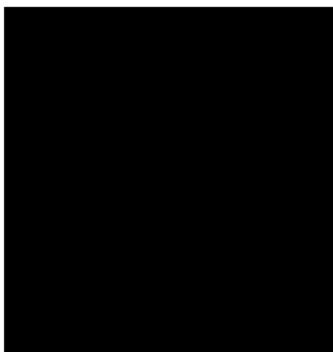
Bij de verdere ontwikkeling zoals aangegeven in de toelichting op p. 14 wensen we zeer nauw betrokken !

Zo dient de rechtstreekse aansluiting met een op Belgisch grondgebied nog te ontwikkelen woongebied (BPA Smeermaas) voldoende gebufferd en dat er van hieruit geen enkele bedrijvigheid mag gevestigd worden waardoor hinder ervaren kan worden vanuit deze woonomgeving.

Er zijn momenteel te weinig grondige vooronderzoeken gebeurd die de vastlegging van de zoneringen zoals in bestemmingsplan weergegeven worden, kunnen verantwoorden.

Gelet op voorgaande kan ons bestuur geen gunstig advies geven aan het voorontwerp bestemmingsplan Lanakerveld.

Namens het Schepencollege,





Wij vertrouwen erop u hiermede genoegzaam te hebben geïnformeerd en verzoeken u bij de verdere ontwikkeling van onderhouds bestemmingsplan met het vorenstaande rekening te houden.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur,
Namens deze,

Het Algemeen Zaken





STADSONTWIKKELING EN GROEIDATEN MAASTRICHT
20 NOV. 2001
-1.731.212
2001-41073

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT
VERZONDEN 29 NOV. 2001

Afdeling
Ons kenmerk
Faxnummer
Bijlage(n)

RRZ
2001/53358
(043) 389 79 77
--

Behandeld
Uw kenmerk
Doorkiesnummer
Maastricht

--
(043) 389 74 14
27 november 2001

Onderwerp
Advies ontwerp-bestemmingsplan Lanakerveld.

Het bovenvermelde bestemmingsplan is behandeld op 7 november 2001,
(vergadering 2001/10).

Als resultaat van de behandeling delen wij u het volgende mee.

Alvorens echter inhoudelijk op het plan in te gaan willen wij u meedelen dat, gezien de onzekerheden die spelen en het nog zeer globale karakter, wij het plan feitelijk nog niet rijp achten voor behandeling in de PCGP. Om de voortgang van de planvoorbereiding niet te frustreren, met het oog op de continuering van het voorkeursrecht, hebben wij toch besloten het plan in behandeling te nemen.

1 ALGEMENE BELEIDSASPECTEN

- ** Het plangebied wordt in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg vrijwel in zijn geheel aangeduid als Stedelijke reconversiezone en is als zodanig bestemd ten behoeve van de potentieel noodzakelijke verstedelijking, voorzover die niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden opgevangen. Dit laatste wordt echter in het bestemmingsplan niet aangetoond.

Wij verzoeken u inzicht te geven in de afweging waarom bestaand stedelijk gebied niet beschikbaar is voor de in het Lanakerveld beoogde functies en vragen u bij deze afweging de in het POL omschreven SER-ladder te gebruiken. Hierbij dient met name aangetoond te worden waarom herstructurering, revitalisering en meervoudig ruimtegebruik onvoldoende soelaas bieden.

- ** De omvang en situering van de drie hoofdfuncties (wonen, werken en recreëren) in het gebied lijken volstrekt willekeurig tot stand te zijn gekomen. Een nadere motivering van de gemaakte keuzes is noodzakelijk.

2 PLANOPZET

- **** Het tracé voor het Cabergkanaal zorgt voor onzekerheid ten aanzien van de toekomstige invulling. Het opnemen van uit te werken bestemmingen voor dit deel van het plangebied is dan ook op zijn plaats. Voor het grootste gedeelte van het plangebied geldt dit echter niet en kan het traktaat dan ook niet als excuus worden aangevoerd voor de zeer globale opzet van het bestemmingsplan. Mede gezien de onzekerheden die voor belanghebbenden met zich meebrengt is een zeer globale opzet niet wenselijk. Bovendien heeft de provincie, in haar coördinerende rol ten aanzien van de ruimtelijke ordening, hierdoor te weinig grip op de toekomstige ontwikkeling en de betekenis van de regio van het gebied. Ten aanzien van de ontsluitingsstructuur zijn wij van mening dat de enkele ontsluiting van het bedrijventerrein aan de noordzijde onvoldoende is, ook in het zuidelijk plandeel in een adequate ontsluiting dient te worden voorzien. Het is relevant zijn ook de externe ontsluitingsstructuur van het totale gebied alsmede de samenhang met de ontwikkelingen van het Belvédèregebied. Op die hoofdlijnen biedt het plan geen enkel inzicht. Wij sluiten niet uit dat de resultaten van nadere verkeersstudies tot een wezenlijk andere planopzet zullen leiden. Indien mocht blijken dat het niet of niet volledig mogelijk is om binnen het proces tijdsbestek de duidelijkheid op de geschetste hoofdlijnen te bieden, achten wij het noodzakelijk dat in elk geval aan de uitwerkingsregels randvoorwaarden worden verbonden die voldoende zekerheid bieden dat de betreffende duidelijkheid op het moment van uitwerking aanwezig is. Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan op de vorenvermelde hoofdlijnen onderbouwen en hiermee een gefundeerd inzicht te bieden in de daadwerkelijke invulling van het gebied.
- **** Het plan biedt onvoldoende inzicht in de fasering, welke mede als gevolg van de reservering voor het Cabergkanaal noodzakelijk is. Wij verzoeken u een heldere, goed onderbouwde fasering in het plan aan te brengen, zowel ten aanzien van woningbouw als bedrijfsontwikkeling.
- **** Het plan gaat er overigens van uit dat het traktaat te zijner tijd ontbonden wordt, is echter nog niet concreet zicht op. Wij verzoeken u inzicht te geven in een scenario dat van handhaving van het traktaat uitgaat. Een voor de hand liggende optie is een planopzet waarin de zone van het Cabergkanaal als een soort groene bufferzone wordt gezien, dan niet in combinatie met een kanaal, tussen een noordelijk daarvan te ontwikkelen bedrijventerrein en een zuidelijk daarvan te ontwikkelen woongebied zal fungeren. Indien in combinatie hiermee ook inzicht in de eerder vermelde in- en externe ontsluitingsstructuur alsmede in de samenhang met de ontwikkelingen van het Belvédèregebied wordt verstrekt, komt de daadwerkelijke realiseerbaarheid van het plan beter in zicht dan nu.

3 VOLKSHUISVESTING

In het plangebied zijn maximaal 400 woningen voorzien in een dichtheid van maximaal 20 woningen per ha, hetgeen een oppervlakte ten behoeve van woningbouw van ca. 20 ha impliceert. Het gebied bestemd voor uit te werken woondoeleinden is echter veel groter, waardoor de bruto woningdichtheid lager lijkt uit te vallen. De onderbouwing voor de woningbouw is overigens zowel kwantitatief als kwalitatief onvoldoende.

Vooropgesteld dat wordt aangetoond dat het bestaande stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt voor woningbouw, lijkt de beoogde relatief extensieve invulling van het woongebied ongepast in een regio waar de schaarste aan ruimte een van de grootste knelpunten vormt.

- ** Wij verzoeken u dan ook de beschikbare ruimte in het plangebied intensiever te benutten en de woningbouw zowel kwantitatief als kwalitatief nader te onderbouwen. Hierbij dient vanzelfsprekend een relatie te worden gelegd met het nog vast te stellen Regionaal Volkshuisvestingsplan.

4 NATUUR EN LANDSCHAP

- ** De plantoelichting biedt onvoldoende inzicht in de natuurwaarden in het plangebied. Bekend is dat er soorten voorkomen, zoals in elk geval de grauwe gors, welke onder de provinciale natuurcompensatieregeling vallen. De natuurwaarden dienen in beginsel gehandhaafd en beschermd te worden. Alleen op basis van een zwaarwegend maatschappelijk belang en bij het ontbreken van alternatieven kunnen de ontwikkelingen toch doorgang vinden. In dat geval zal ook invulling aan de noodzakelijke compensatie gegeven moeten worden.

5 (DETAIL)HANDEL/BEDRIJVEN

- ** Net als onze opmerkingen inzake woningbouw geldt ook ten aanzien van bedrijvigheid dat een nadere kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing noodzakelijk is. Wij refereren tevens aan de taakstelling in het POL waarin het onderhavige bedrijventerrein zowel in de planningsopgave (ca. 15 ha voor de komende 10 jaar) als in de strategische reserve is opgenomen hetgeen het belang van een voortvarende aanpak onderstreept. Dit kan evenwel niet betekenen dat zulks ten koste kan gaan van de kwaliteit en de voldragenheid van het plan.

6 RECREATIE EN TOERISME

- ** De invulling van de groen-recreatieve zone is nog volstrekt onduidelijk. Advisering hieromtrent is op basis van het voorliggende stuk dan ook nauwelijks mogelijk.

7 CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN

- ** In het plan wordt niet uitgegaan van het inpassen van archeologische waarden zou blijken dat een vindplaats zeer behoudenswaardig is, of zelfs beschermens dient er naar gestreefd te worden de plannen zodanig uit werken c.q. aan te pa dat hiermee recht wordt gedaan aan de genoemde waarden.
- ** U wordt verzocht in de voorschriften een paragraaf opnemen gericht op het bel van de rijksmonumenten.
- ** In artikel 4, lid 3 wordt gesproken over een aanduiding op de plankaart als obj cultuurhistorische waarde. Op plankaart ontbreekt echter een dergelijke aand Wij verzoeken u de genoemde aanduiding op te nemen en hiermee de inhoud v paragraaf 3.1.3. op adequate wijze juridisch-planologisch te vertalen.

8 BODEMKWALITEIT

- ** In paragraaf 6.6 van de toelichting van het plan wordt ingegaan op het aspect U geeft aan dat binnen het gebied sprake zal zijn van geen tot minimaal verho achtergrondwaarden. Gelet op de beperkte actualiteitswaarde van het bodemonderzoek en de onbekendheid met de aanvangsdata voor de diverse bouwkavels heeft u ervoor gekozen om de hiervoor vermelde gebiedsuitsprake vullen met historische informatie over de percelen en nog niet met volledige bodemonderzoeken.
Dit biedt te weinig inzicht in de bodemkwaliteit. Voor die gronden die met dit nieuwe bestemming krijgen en voor die gronden waarvan de bestemming niet maar waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt, dient middels bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem, eventueel na het neme sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemming.
Indien er sprake is van ernstige gevallen van bodemverontreiniging als bedoel Wet bodembescherming dient voor vaststelling van het bestemmingsplan een saneringsplan voor te liggen waarover ambtelijke overeenstemming bestaat m provincie.
Eventuele gebruiksbeperkingen moeten worden opgenomen in de voorschriften Verder verdient het aanbeveling om in de algemene bepalingen op te nemen c alle nieuwe ontwikkelingen het bodembeheerplan het toetsingskader vormt v aspect bodem.

9 GELUIDHINDER

9.1 Industrielawaai

- ** De bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' (artikel 14) is gedeeltelijk gel binnen de zone Industrielawaai van het bedrijventerreinen 'Bosscherveld-Bo Dit betekent dat de eventueel benodigde hogere grenswaarden vóór het vast het bestemmingsplan dienen te zijn verkregen. Een en ander geldt eveneens wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 22, lid 3 van de voorschriften

9.2 Wegverkeerslawaaï

- ** Het akoestisch onderzoek ontbreekt. Ten aanzien van dit aspect dienen wij derhalve een voorbehoud te maken. Eventuele hogere grenswaarden dienen vóór het vaststellen van het bestemmingsplan verkregen te zijn.

10 OVERIGE ASPECTEN

10.1 Grondwaterbescherming

- ** Nagenoeg het gehele plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Caberg. U dient derhalve op de plankaart en in de voorschriften de hiervoor gebruikelijke modelregeling te hanteren zoals aangegeven in de Handleiding bestemmingsplannen.

10.2 LPG-hindercirkel

- ** In het noordoosten van het bestemmingsplan (buiten het plangebied) is op grond van de zonekaart van het industrieterrein Bosscherveld-Boschpoort een LPG-tankstation gelegen. Indien dit LPG-tankstation nog aanwezig is dan dient de LPG-hindercirkel in dit plan een regeling te krijgen.

10.3 Weg-waterlossing

- ** Wij verzoeken u de in het plangebied aanwezige (weg-)waterlossing te beschermen via een (dubbel)bestemming 'primair oppervlaktewater (tevens verkeersdoeleinden)'.

11 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

- ** De economische uitvoerbaarheid van de recreatieve functie is zeer globaal van aard. Het is nodig om meer concreet aan te geven op welke wijze in de dekking van de investering en de daarna aan de orde zijnde exploitatieuitgaven zal worden voorzien. In afwachting hiervan wordt op dit punt een voorbehoud gemaakt.

12 VOORSCHRIFTEN

Algemeen

- *** De bestemmingen 'Agrarische doeleinden' en 'Uit te werken recreatiegebied' zijn door de gebruikte kleuren op de plankaart nauwelijks te onderscheiden. Wij vragen u een en ander aan te passen.

Verwijzingen

- ** Het verdient aanbeveling om in de doeleindenomschrijving van de diverse bestemmingen naar de dubbelbestemmingen te verwijzen. De onderlinge afstemming is met name van belang bij de uit te werken bestemmingen.

Bebouwingsgrens spoorwegdoeleinden

- ** Wij vragen u in rekening te houden met het bepaalde in de artikelen 36 t/m 40 van de Spoorwegwet.

Geurcirkels veehouderij

- ** Op de plankaart is de invloedsszone van het transportbedrijf (50 m) aangeduid als geurcirkel veehouderij.

Artikel 4, lid 1

- ** De noodzaak van 3 ondergrondse bouwlagen of souterrains onder bestaande gebouwen is niet aangetoond. Wij achten dit wel noodzakelijk, aangezien deze mogelijkheid voor alle bestemmingen geldt.

Artikel 4, lid 3

- ** Op de plankaart komt de aanduiding 'object met cultuurhistorische waarde' als zodanig niet voor. In de toelichting is wel sprake van cultuurhistorische waardeobjecten (holle wegen, steilranden etc.). Deze objecten zijn als zodanig echter niet beschermd in de voorschriften.
In het plangebied zijn daarnaast 2 monumenten gelegen. Voor deze monumenten in de voorschriften een relatie te worden gelegd met de Monumentenwet. Dit imp dat ook de in het bestemmingsplan opgenomen regeling gericht moet zijn op de bescherming van het monument.

Artikel 4, lid 6

- ** Door toevoeging van de woorden 'in principe' wordt deze bepaling te vrijblijvend. verzoeken u deze woorden te schrappen.

Artikel 6

Transportbedrijf

- ** Wij verzoeken u om het transportbedrijf aan de Van Akenweg 90 te bestemmen v bedrijfsdoeleinden.

Artikel 6 lid 4, zesde gedachtestreepje

- ** Via deze bepaling wordt de mogelijkheid geschapen om ten behoeve van een dierenverblijf 125 m² aan bijgebouwen te hebben. Deze maatvoering achten wij e ruim, temeer omdat daarvoor geen onderbouwing wordt gegeven. Daarnaast kan conflict ontstaan met de woonomgeving.

Artikel 7 lid 2 onder c

- *** In dit artikel wordt gesproken van 'per bestemmingsvlak' terwijl op de plankaart er één bestemmingsvlak voorkomt. De toegestane oppervlakte van gebouwen kan ook rechtstreeks worden aangegeven.

Artikel 8, lid 2

- * In dit artikel wordt het omschakelen naar een andere tak mogelijk gemaakt. De omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is voor heel Zuid-Limburg niet toegestaan. Verwezen zij naar het bepaalde in de 'Handleiding bestemmingsplannen c.a.'.

Artikel 8, lid 3 sub 1 onder 1

- ** De stankcirkels betreffen op grond van het gestelde in de toelichting beleidsmatige hindercirkels, welke aangeven welke ruimte de bedrijven zou moeten worden geboden om enige uitbreidingsmogelijkheid voor uitbreiding te houden. De toekenning van een bebouwingspercentage lijkt deze beleidsruimte weer te beperken. Wij verzoeken u een en ander te verduidelijken.

Artikel 9 lid 2 onder c

- ** In deze bepaling wordt gesproken van andere bouwwerken met een oppervlakte van 50 m². Naar onze mening kan door deze maatvoering niet gesproken worden van een ander bouwwerk maar van een gebouw. Het provinciale beleid is erop gericht om buiten de bouwblokken geen agrarische bedrijfsbebouwing toe te laten.

Artikel, 9 lid 4

- *** In dit artikel wordt een procedurebepaling gemist (zie bijvoorbeeld artikel 18 lid 2 onder E).

Artikel 12, 13 en 14

- ** In deze artikelen wordt het oprichten van tijdelijke bouwwerken (middels artikel 17 WRO-vrijstelling) mogelijk gemaakt. Wij zijn van mening dat de toepassing van artikel 17 WRO dient te worden uitgesloten zolang onduidelijkheid bestaat over de daadwerkelijke ontbinding van het internationale traktaat.

Artikel 16, lid 3

- ** Deze vrijstellingsbepaling is reeds opgenomen in lid 2 onder 3. Daarnaast dient een relatie te worden gelegd met de Provinciale Milieuverordening (zie Handleiding Bestemmingsplannen c.a.). Daarnaast ontbreekt in het bestemmingsplan de bestemming Grondwaterbeschermingsgebied.

Artikel 18 lid 2 onder E

- *** De verwijzing naar artikel 24 lid 1 is niet juist (dit betreft de procedurebepaling met betrekking tot de uit te werken bestemmingen).

Artikel 21

- ** Vrijstelling van de bestemmingsgrenzen dient volgens vaste jurisprudentie niet via vrijstelling maar via wijziging te worden geregeld.

Artikel 22

- ** Kapitaalsvernietiging is geen afwegingscriterium. Hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing achten wij uitsluitend aanvaardbaar indien sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing danwel indien een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand kan worden gebracht.

In dat verband zij verwezen naar het bepaalde in de Handleiding Bestemmingsplannen c.a. en de daar genoemde voorwaarden voor wijziging.

Namens de Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen,

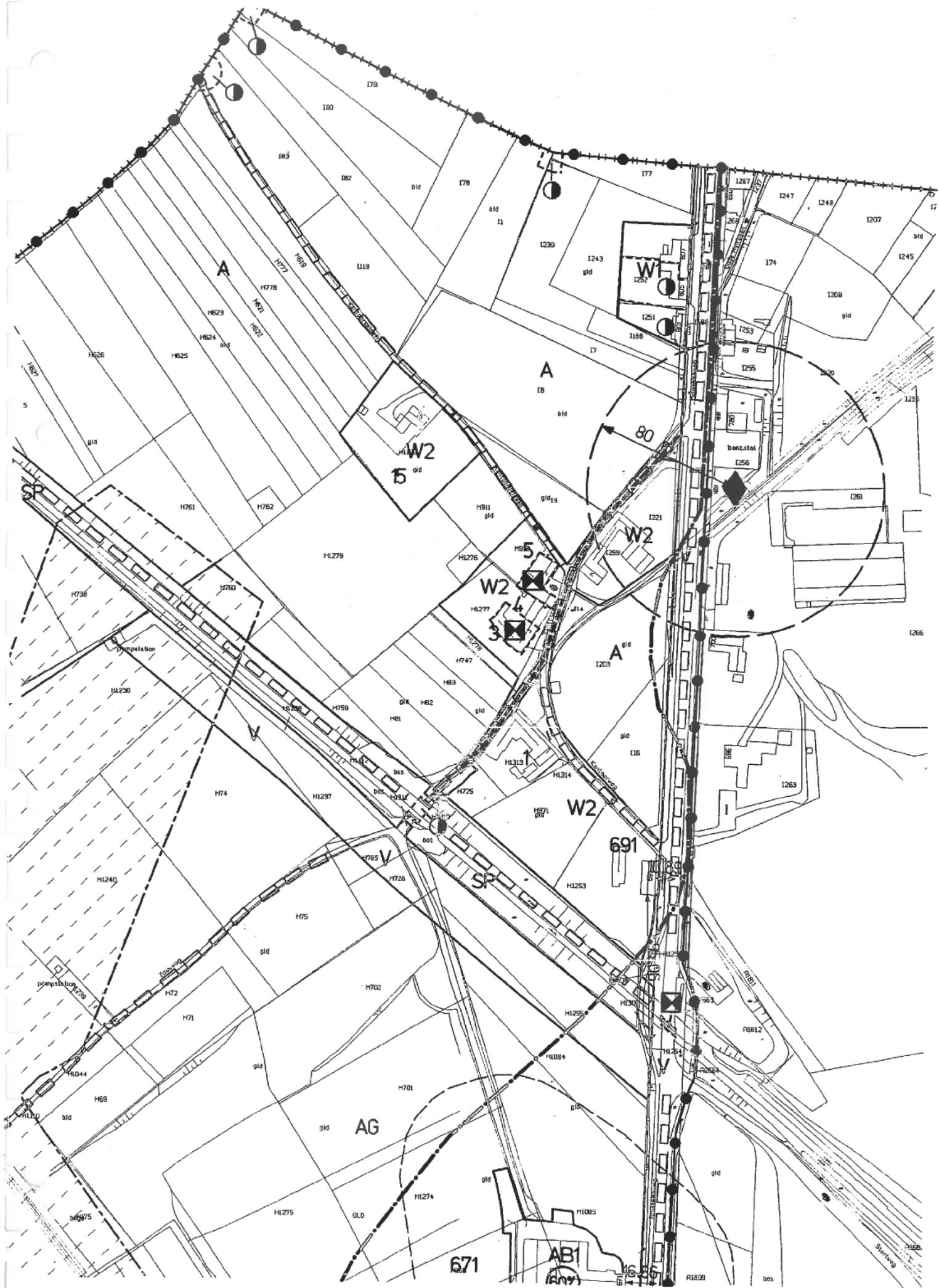
voorzitter,

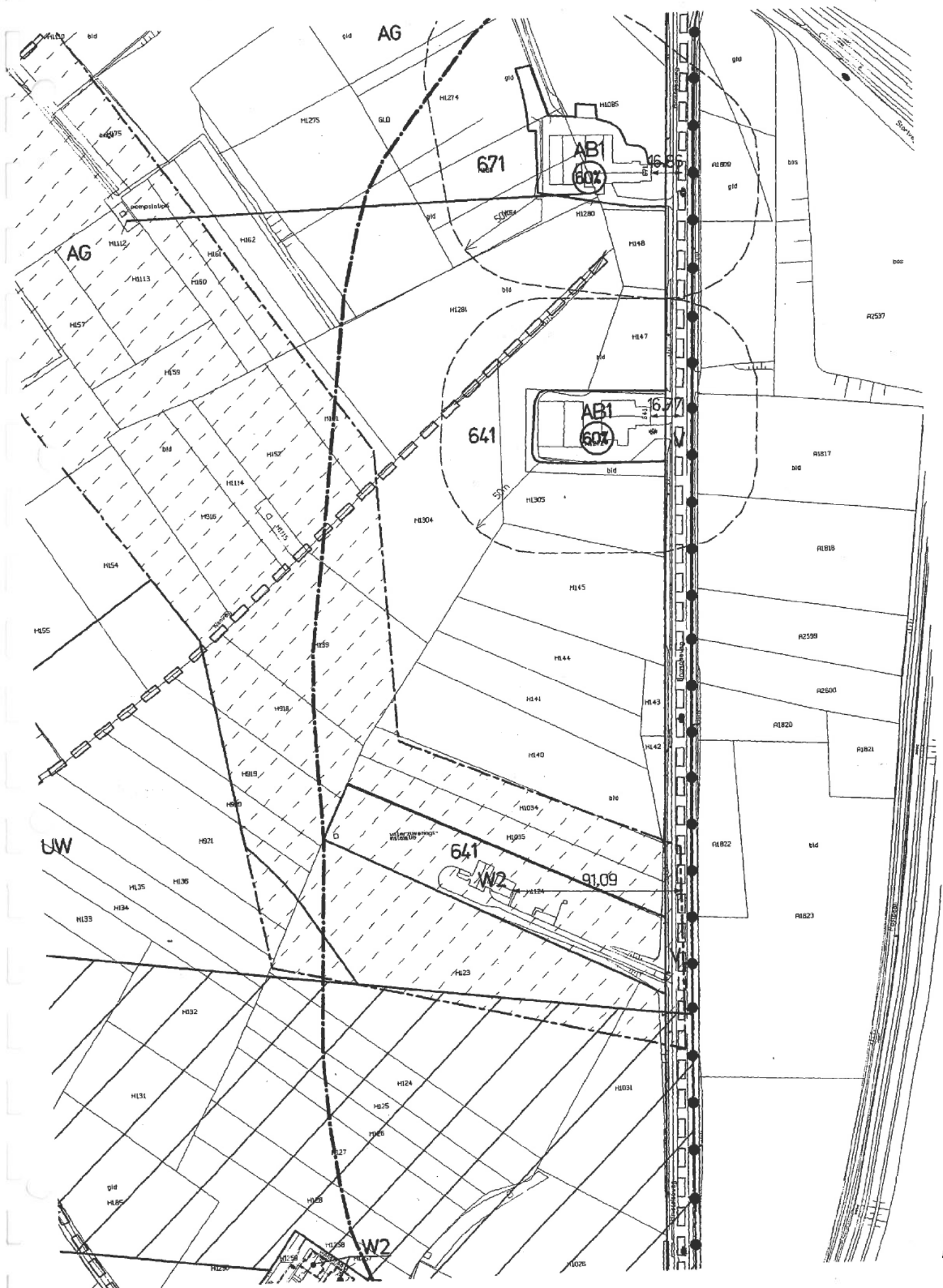
secretaris,

De zwaarte van de gemaakte opmerkingen is onderscheiden in drie categorieën, aangeduid met één, twee of drie asterisken. Voor de betekenis daarvan wordt verwezen naar de brief van 28 april 1989, kenmerk BS 40889.

Bijlage

Wegverkeersgeluid





Royal Haskoning
Divisie Ruimtelijke Ontwikkeling

Catharijnesingel 41
Postbus 19009
3501 DA Utrecht
Telefoon
+31 (0)30 230 84 11
Telefax
+31 (0)30 2343421
e-mail info@utrecht.royalhaskoning.com

projectnummer
D0386

opdrachtgever
Gemeente Maastricht

projectleider


V07 Toe BP Lanakerveld