

INHOUDSOPGAVE Bp Landgoederenzone

1 [INLEIDING](#) [1](#)

- [1.1 Aanleiding en doel](#) [1](#)
- [1.2 Plangebied](#) [2](#)
- [1.3 Huidige bestemmingsplannen](#) [2](#)
- [1.4 Opbouw van de toelichting](#) [3](#)

2 [RUIMTELIJKE STRUCTUUR](#) [5](#)

- [2.1 Algemeen](#) [5](#)
- [2.2 Historische ontwikkeling](#) [6](#)
- [2.3 Landschappelijke structuur](#) [9](#)
- [2.4 Archeologie](#) [11](#)
- [2.5 Ecologische structuur](#) [13](#)
- [2.6 Het watersysteem](#) [16](#)
- [2.7 Infrastructuur](#) [20](#)

3 [FUNCTIONELE STRUCTUUR](#) [22](#)

- [3.1 Wonen](#) [22](#)
- [3.2 Bedrijven](#) [22](#)
- [3.3 Voorzieningen](#) [23](#)
- [3.4 Agrarisch gebruik](#) [23](#)
- [3.5 Bos](#) [24](#)
- [3.6 Recreatie](#) [24](#)
- [3.7 Landgoederen](#) [24](#)
- [3.8 Kabels en leidingen](#) [27](#)
- [3.9 Prostitutiebeleid](#) [27](#)

4 [RUIMTELIJKE STRATEGIE](#) [30](#)

- [4.1 Algemeen](#) [30](#)
- [4.2 Beschrijving hoofdelementen](#) [30](#)
- [4.3 Beschrijving thema's](#) [34](#)
- [4.4 Beschrijving per gebied](#) [34](#)

5 [HET BESTEMMINGSPLAN](#) [40](#)

- [5.1 Planbeschrijving](#) [40](#)
- [5.2 Het juridische plan](#) [41](#)
- [5.3 Beschrijving van de bestemmingen](#) [44](#)

6 [MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE PROCEDURES](#) [51](#)

- [6.1 Handhaving en uitvoering](#) [51](#)
- [6.2 Economische haalbaarheid](#) [52](#)
- [6.3 Overleg](#) [52](#)
- [6.4 Inspraak](#) [56](#)

BIJLAGEN

Bijlage 1: Evaluatie Inspraak en vooroverleg Landgoederenzone

Bijlage 2: Waterschap Roer en Overmaas, Waterhuishoudkundige toestand Gelei en de Kanjel

Bijlage 3: Uitnodiging discussie- en inspraakbijeenkomst Perspectief op de Landgoederenzone
Verslag inspraaktraject
Schriftelijke reacties inspraaktraject

Bijlage 4: Samenvatting 'Onderzoek bestemmingsplan landgoederenzone Maastricht' Taken Landschapsplanning b.v.

KAARTEN

Kaart 1: Uitsnede inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen ten behoeve van zones weg- en railverkeer;

Kaart 2: Uitsnede inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen ten behoeve van bestaande functies en bedrijfsactiviteiten;

Kaart 3: Uitsnede inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen ten behoeve van milieuaspecten.

AFBEELDINGEN

- 1 ligging plangebied
- 2 overzicht vigerende bestemmingsplannen
- 3 historische situatie (bron: Grote Historische Atlas van Nederland 1838-1857)
- 4 geomorfologie (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)
- 5 bestaande ecologische waardevolle gebieden (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)
- 6 landgoederenwaternetwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)
- 7 routenetwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)
- 8 toekomstperspectief (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)
- 9 actiepunten ecologisch netwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)
- 10 actiepunten waternetwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)
- 11 actiepunten recreatief routenetwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

Afbeelding 1 Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het landschap van Maastricht-noord wordt gekarakteriseerd door de aanwezigheid van verscheidene landgoederen. Ondanks dat dit gebied wordt doorsneden door infrastructurele lijnen van bovenstedelijk schaalniveau (rijksweg, spoorlijn), zijn er nog vele waardevolle elementen aanwezig en bezit het gebied potenties om te komen tot een samenhangende landgoederenzone. Hiervoor is wel een integrale benadering vereist die de landschapsarchitectonische elementen en de later toegevoegde stedelijke elementen versmelt tot een samenhangende ruimtelijke structuur. Daarnaast zijn de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied danig verouderd en bevatten aan de ene kant beperkingen voor het huidige gebruik en aan de andere kant teveel ruimte voor ongewenste ontwikkelingen.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoederenzone' is dan ook het bieden van een nieuwe eenduidige ruimtelijke beleidsvisie voor dit gebied. Via dit bestemmingsplan is een planologisch kader gecreëerd voor de bestaande ruimtelijke structuur en functies, waarmee ongewenste ontwikkelingen kunnen worden voorkomen.

Daarnaast worden slechts in beperkte mate ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waardoor het bestemmingsplan een overwegend conserverend karakter heeft. Dit is overeenkomstig hetgeen het College van Burgemeester en Wethouders op 23 mei 1995 heeft besloten:

'Bij de opstelling van het bestemmingsplan te kiezen voor het landschap als casco voor het gebied (conform landschapsbeleidsplan) waarbij inpassing van economische functies binnen dat casco mogelijk blijft.'

Het bestemmingsplan is in belangrijke mate gebaseerd op de gemeentelijke nota '**Perspectief op de Landgoederenzone**', welke tot stand is gekomen op basis van een brede analyse vanuit verschillende invalshoeken/disciplines.

In de nota worden ontwikkelingen geanalyseerd die voor de toekomst van het gebied relevant zijn en op grond waarvan kansen en bedreigingen geformuleerd kunnen worden. Op grond van de analyse is het hoogwaardig toekomstperspectief vervolgens geconcretiseerd in een ruimtelijke strategie. Deze bestaat uit een duurzame ruimtelijke structuur die middels een strategische inzet van ontwikkelingen gestalte krijgt. Dit is het sleutelstuk voor hoogwaardige ontwikkeling van de landgoederenzone, in beeld gebracht als 'toekomstperspectief'.

Uit het Perspectief blijkt aldus dat het landgoederengebied een essentiële schakel in een groter netwerk van waardevolle gebieden is. Wil het gebied toekomstwaarde behouden, dan is het ontwikkelen van een duurzame ruimtelijke structuur noodzakelijk, welke wordt gevormd door:

- een ecologisch netwerk;
- het watersysteem, inclusief de natte kwelgebieden;
- verbindingen (intern en met de omgeving, ecologisch en ruimtelijk);
- de landgoedcomplexen.

Binnen deze ruimtelijke structuur is ruimte voor (kleinschalige) nieuwe ontwikkelingen. Ten aanzien van deze ontwikkelingen is van essentieel belang dat:

- gewenste functies een zodanige plaats krijgen, dat zij een bijdrage leveren aan een duurzame ontwikkeling van het landgoederengebied in zijn regionale context;
- het gebied een voldoende maat moet hebben, om te functioneren als geledingszone in verstedelijkt gebied;
- het gebied aantrekkingskracht moet hebben om te fungeren als recreatieve uitloop- en verbindingszone. Een openbaar karakter is essentieel. De landgoederenkarakteristiek biedt hiervoor de basis. De recreatieve routestructuur dient echter verder te worden uitgebouwd;
- binnen de ruimtelijke structuur diverse scenario's zijn te ontwikkelen. Bij het uitwerken van scenario's zal, in relatie tot de ruimtelijke structuur, het zoeken naar een duurzame beheersvorm voor de open ruimte een essentieel punt moeten zijn.

Tevens van belang voor het plangebied is de Tracé/MER-studie, waarin de aanpassing en ombouw van de A2 onderzocht wordt. Elementen daaruit die consequenties voor de landgoederenzone kunnen hebben zijn: de verknoping A2-A79, de ombouw van de A2 en een aansluiting tussen de A2 en Beatrixhaven. Dit laatste omdat mogelijkerwijze de afslag ter hoogte van Bunde moet komen te vervallen. De besluitvorming hierover vindt plaats binnen het kader van de Tracé/MER-studie en niet via dit bestemmingsplan.

Wel kan worden gesteld dat door het overwegende conserverende karakter van dit bestemmingsplan de eventuele realisering van genoemde elementen uit de Tracé/MER-studie niet wordt bemoeilijkt door (nieuwe) ontwikkelingen die via dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Eventueel kan hieromtrent in latere instantie een aanpassing van het bestemmingsplan plaatsvinden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een gebied gelegen direct ten noorden van Maastricht. De begrenzingen worden gevormd door het Julianakanaal in het noorden, de gemeentegrens aan de oostzijde, de rijksweg A79, de Kasteel Neubourgweg (grens met de wijk Nazareth), de spoorlijn (tot aan de grens bedrijventerrein Beatrixhaven / weg naar landgoed Vaeshartelt), de Fregatlaan en de Klipperweg.

De grens van het plangebied is op afbeelding 1 weergegeven.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

1.3 Huidige bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden thans de volgende bestemmingsplannen, welke zijn weergegeven op afbeelding 2:

- 1 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (gemeente Itteren), vastgesteld door de raad op 17 februari 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4 maart 1961;
- 2 '1^e wijziging van het uitbreidingsplan aanwijzende de bestemmingen in hoofdzaak', (gemeente Meerssen), vastgesteld door de raad op 12 juli 1957 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 mei 1958;
- 3 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak 1954', vastgesteld door de raad op 5 oktober 1954 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 oktober 1956 (laatstelijk herzien (10^e herziening) door de raad op 7 oktober 1980 en goedgekeurd op 9 juni 1981);
- 4 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (gemeente Amby), vastgesteld door de raad op 11 december 1953 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 2 augustus 1954.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Afbeelding 2 Overzicht geldende bestemmingsplannen

1.4 Opbouw van de toelichting

Na dit algemeen inleidende hoofdstuk (1) zal in hoofdstuk 2 de ruimtelijke structuur in het gebied worden beschreven, mede op basis van de nota 'Perspectief op de landgoederenzone'. Hoofdstuk 3 bevat de functionele structuur van het gebied, waarna in hoofdstuk 4 de ruimtelijke strategie die met het plan beoogd wordt zal worden besproken. In hoofdstuk 5 volgt een verantwoording van de plansystematiek en een juridische beschrijving van de bestemmingen. In hoofdstuk 6 tenslotte komen handhaving en uitvoering, economische haalbaarheid en overleg- en inspraakprocedures aan de orde.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op het onderzoek van Taken landschapsplanning b.v. ten behoeve van de landgoederenzone. Een samenvatting van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

De Landgoederenzone is lange tijd een miskend gebied geweest. De unieke waarden van het gebied zijn aanzienlijk aangetast door verstedelijking (met name industriële bedrijvigheid) en versnippering door infrastructurele werken. Een belangrijk kenmerk van het gebied zijn de aanwezige landgoederen zelf. Daarnaast kan het gebied worden gekenschetst als:

- 1 een groene bufferzone tussen Maastricht en Meerssen;
- 2 de ecologische koppeling tussen het Geuldal en de Grensmaas;
- 3 een gebied met belangrijke cultuurhistorische waarden;
- 4 een landschappelijk/ecologische eenheid met de Geusselt en de Groene wig.

Het gebied is versneden door grote infrastructurele werken zoals het Julianakanaal, de spoorbaan en verschillende (snel)wegen. De bedrijventerreinen van Maastricht en Meerssen bepalen op veel plaatsen het gezicht van de Landgoederenzone. Desondanks is het een gegeven dat de achteruitgang van het gebied tot staan is gebracht. Leegstaande landgoederen hebben nieuwe bewoners gekregen en ook over het klakkeloos prijsgeven van dit waardevolle gebied ten faveure van industriële uitbreidingen wordt anders gedacht.

Het gebied heeft eveneens een recreatieve betekenis als uitloophet van de woongebieden Nazareth en Limmel. Het gebied kan voor wat betreft schaal, samenhang, hoofdelementen en randen als volgt worden gekenschetst:

schaal

- het plangebied heeft een kleinschalig karakter, met uitzondering van het open gebied rondom Meerssenhoven;

samenhang

- het mozaïek van landgoederen is via zichtlijnen, open ruimtes, routes (lanen) nog steeds een samenhangend geheel. Eén belangrijke schakel ontbreekt: tussen Jeruzalem/Bethlehem (buiten het plangebied) en de laan naar Vaeshartelt;
- op een paar punten in het gebied komen beleving van het gebied en beleving van de landschappelijke context Geuldal-Maasdal op een bijzondere manier samen. Dit is het geval bij:
 - de spoorwegovergang Vaeshartelt;
 - bij de Fregatweg, daar waar deze de Beatrixhaven verlaat;
 - de dijk van het Julianakanaal en de brug naar Itteren. Hier zijn de grote verbanden in het landschap fraai zichtbaar:

samenkomst Geuldal-Maasdal, overzicht over het dal oostelijk en westelijk van het kanaal, de gestrekte lijn van het kanaal richting noord-zuid;

hoofdelementen

- de zuidelijke landgoederen (Vaeshartelt, Kruisdonk, Mariënwaard en Villa Kanjel) zijn gelegen aan een centrale ruimte, en zijn te beschouwen als een zuidelijk cluster;
- het gebied van Vaeshartelt en de kleine buitens langs de Weert vormen tezamen een kleinschalige eenheid;

randen

- het gebied mist randen die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit:
 - noordrand Beatrixhaven;
 - zuid- en zuidostrand Beatrixhaven;
 - zuidrand Bunde.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.2 Historische ontwikkeling

Voor de historische ontwikkeling zijn met name de landgoederen van belang, zij vormen immers de dragers van het plangebied. De A2, de spoorwegen en de Fregatweg verzwakken echter de noord-zuidelijke samenhang binnen de landgoederenzone.

De oudste delen van de landgoederen Vaeshartelt en Meerssenhoven dateren uit de dertiende eeuw. De oude kastelen en landgoederen zijn van oorsprong gecombineerd met agrarisch gebruik van de omringende gronden (kasteelhoeven). Huize Mariënwaard is waarschijnlijk in de achttiende eeuw gebouwd, terwijl Villa Kanjel en Kruisdonk, evenals het buiten Weert, stammen uit de negentiende eeuw. De jongere landgoederen en kastelen hebben geen relatie met agrarisch gebruik van gronden gekend.

Op de landgoederen Meerssenhoven en Mariënwaard is nog duidelijk sprake van een formele aanleg. Kenmerkend zijn de rechte lanen en de formele vorm van de grachten rondom de centrale bebouwing. De overige landgoederen vallen op door de aanleg in de landschapstijl door de vormen van de vijvers, de slingerende paden en een vrij besloten karakter, karakteristiek voor de tijd van aanleg.

Voor de onderlinge samenhang van de historische landgoederen en buitens en de samenhang met de fysische gesteldheid, maken het plangebied in cultuurhistorisch opzicht uniek. Belangrijkste kenmerk is de ketting van landgoederen en buitenplaatsen die is ontstaan langs de waterlopen Kanjel en. Deze ketting begint aan rand van het middenterras bij Amby (Withuishof, Severenhof, Geusselt) en komt uit aan de Maas bij Hartelstein en kasteel Borgharen. Stroomopwaarts langs de Geul en in noordelijke richting op de overgang Maasdal-plateaurand heeft deze ketting vervolg. Door aanleg van de Beatrixhaven in het centrum van het gebied zijn de noordelijke landgoederen langs het Gelei gescheiden van de zuidelijke langs de Kanjel. Hier lag voorheen een complex van bosgebieden dat beide takken ruimtelijk met elkaar verbond.

Meerssenhoven vormde in de late middeleeuwen een leengoed van de heren van Valkenburg en heette in de 14^e eeuw 'Mertzena'; tot ver in de 15^e eeuw was het landgoed verweekeld in verschillende erfkwesties tussen de families Van Berghe, Morialmez, Nassau-Dillenburg en Van Leerodt.

Tot de 18^e eeuw was het huis in handen van de familie Van Zievel en werd in 1742 verkocht aan Arnold Gilman, die het in dat jaar geheel liet renoveren naar een ontwerp van Matthias Soiron. In 1794 werd het kasteel tijdens het beleg van de stad Maastricht het hoofdkwartier van de Fransen.

Het onderliggende wegenpatroon en verkavelingspatroon is nog gaaf en voor een groot deel middeleeuws van oorsprong. Van het meest karakteristieke veldgebied, het Achterveld, is door verdwijnen van omringende houtwallen, versnippering en laagstam weinig overgebleven.

De oudste vermelding van **Vaeshartelt** (Weert 9) dateert uit 1381 in welk jaar Servaas Mulcken er een hoeve bezat bij zijn molen in Rothem (de Kruismolen t.p.v. Kruisdonk). Zijn dochter Catharina huwde met Pierre Cortenbach. Tot het eind van de 17^e eeuw blijft het goed in bezit van de familie Cortenbach. In 1735 verwerft Rudolf Sturler het landgoed en hij bouwde de oostvleugel in 1739; zijn zoon verkocht het kasteel in 1773 aan Jan Willem Heldevier en in 1803 gaat het over in handen van Jacques Pierre Nolens, die de noordvleugel liet bouwen. In 1841 werd het kasteel in opdracht van koning Willen II aangekocht door P. Regout. Na de dood van de koning heeft Regout het buitengoed voor zichzelf verworven en het bleef in het bezit van de familie tot 1953. Dat jaar werd het aangekocht door de gemeente Maastricht, die het kasteel met de Engelse tuin doorverkocht heeft aan de familie Moens.

Het landhuis **Klein-Vaeshartelt** (Weert 18) heeft behoord tot het landgoed Vaeshartelt. De villa is gebouwd in opdracht van Petrus Regout, omstreeks 1860 naar ontwerp van de Akense architect Wilhelm Wickop.

De geschiedenis van **Mariënwaard** (Mariënwaard 35, tevens bekend als **Grande Suisse**) gaat terug tot het begin van de 18^e

eeuw. In 1733 was het bezit van Jacques de Mewen. In het jaar 1762 werd het goed aangekocht door de hertogin van Looz-Corsenwarem, de Comtesse Von Kammeke en vervolgens kwam het in het begin van de 19^e eeuw in bezit van de familie De Rosen. Via de families Ransonnet en Cramer, die het gebouw aan de vermicellifabriek van Pagnier had verhuurd, kwam het landgoed in 1862 in bezit van Petrus Regout, die een omvangrijke bouwcampagne liet uitvoeren in de jaren 1865 en 1866. In het laatste kwart van de 19^e eeuw ging het landgoed over in handen van de Franciscanessen van Nonnenwaert, die tijdens de Duitse Kulturkampf verjaagd waren.

De villa **Kruisdonk** (Kruisdonk 1) werd in 1880 gebouwd door Louis Regout, de oprichter van de porseleinfabriek MOSA en de glasfabriek STELLA. Het terrein behoorde samen met het landgoed Vaeshartelt tot het bezit van Servaas Mulcken die in 1381 op de Gheley (zijtak van de Geul) de Kruismolen bezat. De Kruismolen kwam later in bezit van de Proosdij van Meerssen tot ze tijdens de Franse overheersing werd geconfisceerd en in 1790 door de her Roemers is opgekocht. Aan het eind van de 19^e eeuw werd het gebied aan de bovenloop van de Gheley aangekocht door Louis Regout die ter plaatse van de molen de villa liet bouwen en de naam veranderde in Kruisdonk.

Eveneens in 1880 werd het landhuis **Villa Kanjel** (Meerssenerweg 1, tevens bekend als **Petite Suisse** en **Dr. Poelsoord**) gebouwd in opdracht van de familie Regout, naar een ontwerp van de architect Wilhelm Wickop. Aan de achtergevel op het zuidoosten werd in 1950 het oorspronkelijke terras uitgebreid tot een aanzienlijke serre. Het landhuis werd in 1994 gerenoveerd, waarbij de gevels hun oorspronkelijke kleurstelling terug kregen. Het landhuis is van cultuurhistorisch belang als zeer bijzonder uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling.

Het landhuis is van bijzondere betekenis voor het aanzien van de streek en heeft een zeer sterke historisch-ruimtelijke relatie met de omliggende parkaanleg en de loop van de Kanjelbeek.

Zonnevang

Landhuis in eclectische stijl, waarachter dienstgebouwen zijn gesitueerd. Het landhuis is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de bouwstijl, de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk, het materiaalgebruik en de ornamentiek. Het geheel maakt deel uit van een reeks landgoederen langs de Meerssenerweg en Weert, waaronder Dr. Poelsoord

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Afbeelding 3

Historische situatie (bron: Grote Historische Atlas van Nederland 1838-1857)

2.3 Landschappelijke structuur

Bij de landschappelijke structuur kan een onderscheid worden gemaakt in de abiotische situatie en de visueel-ruimtelijke waarden. Dit resulteert in bepaalde karakteristieke landschapseenheden.

Abiotische situatie

Allereerst wordt de **hydrologische basis** voor wat betreft het grondwater in het plangebied uiteengezet. Water speelt immers een sleutelrol in zowel de natuurlijke als de door de mens gestuurde processen in het gebied.

Er is ter plaatse sprake van één watervoerend pakket. Noordelijk is een lokaal inziingsgebied met diepliggend grondwater gelegen, met een zandige bodem. Het zuidelijk gedeelte is te beschouwen als een kom waar kwelwater en oppervlaktewater zich vroeger concentreerde. De bodem bestaat hier uit lichte klei. Deze zone heeft een uitloper langs de Klipperweg richting Maas. Verder gelden op basis van de berekende grondwaterstromingen de volgende kenmerken voor het gebied:

- het zuidoostelijk deel van het plangebied is te beschouwen als een (potentieel) kwelgebied;
- het intrekgebied voor grondwater ligt op het Plateau van Margraten (ver naar het zuidoosten), zodat van regionale kwel kan worden gesproken;
- kwel vindt vooral plaats in het gebied Mariënborg, meer noordwestelijk wordt onder invloed van de goed doorlatende Maasgronden de kwelstroom grotendeels afgebogen;
- de stroomsnelheid van het grondwater is zeer gering, zodat de verblijftijd in het kalksteenpakket in de orde van grootte van honderden jaren ligt.

Er is sprake van een algehele achteruitgang van het watersysteem. Bestaande waardevolle gebieden raken in verval o.a. door verdroging.

Geologisch en bodemkundig is het gebied van niet uitzonderlijk belang. Van belang is overigens wel, dat het gebied nergens vergraven, ontgrond of opgehoogd is, afgezien van de taluds rond de grootschalige infrastructuur Julianakanaal, A2 en A79.

De **geomorfologische situatie** is, hoewel er weinig zeer bijzondere elementen zijn, gevarieerd en gaaf. Hoge waarden worden toegekend aan de niet genormaliseerde delen van Geul en Kanjel. Verder zijn enkele goed tot matig waarneembare voormalige stroomgeulen van Maas, Kanjel en Geul bewaard gebleven. Zeer waardevol is het resterende deel van de oude Maasmeander achter Mariënwijk en de Geul bij de brug naar Bunde. De geomorfologische situatie is aangegeven op afbeelding 4.

Vrijwel het gehele plangebied behoort tot het rivierdalengebied. Aan de oostzijde wordt het begrensd door het Middenterrasgebied. Plaatselijk, doch niet in het plangebied, is deze grens duidelijk zichtbaar door de aanwezigheid van een markante terrasrand, die echter voor een gedeelte door de A2 is ingesneden. Kenmerkend is de samenkomst van het Geuldal en het Maasdal. De hoogteligging varieert van zuid naar noord tussen 48 en 44 m + NAP.

Onderlangs de terrasrand, maar ook in de lagere delen van het Rivierdalengebied liggen kwelgebieden, die zowel een natuurlijke als kunstmatige afwatering richting de Maas hebben.

Binnen het plangebied is een zonering op grond van abiotische omstandigheden waarneembaar. Van west naar oost, neemt naarmate men de Geul nadert, het kleigehalte af, het zavel- en zandgehalte toe, de grondwaterstand af, de kweldruk af en de hoogteligging toe.

Afbeelding 4 Geomorfologie (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

Visueel-ruimtelijke waarden

De afwisseling van kleinschalige gebieden en bossen, geconcentreerd in het zuidelijk deel van het plangebied is visueel-ruimtelijk uiterst waardevol, ondanks versnijding door spoorwegen en omringende verstedelijking. De oriëntatie binnen het gebied is verkleind doordat zichtassen goeddeels verdwenen zijn of niet meer doorlopen. Hiermee is ook de herkenbaarheid verzwakt. Het noordelijk meer grootschalige deel van het plangebied wordt begrensd door stedelijke en groene wanden.

Landschapseenheden

Op basis van de voorgaande beschrijving van abiotische en visueel-ruimtelijke waarden kan het gebied worden beschreven aan de hand van een indeling in drie landschapseenheden: een lagere dalbodem (relatief nat), een lagere dalbodem (relatief droog) en de oevergronden.

Lagere dalbodem, relatief nat

De meest westelijke zone, die voorheen zijn vervolg had tot in het bedrijventerrein Beatrixhaven, heeft een hoogte van gemiddeld 45 m + NAP. Deze zone is te beschouwen als een kom, waar het kwelwater en overtollige oppervlaktewater zich vroeger concentreerde. Oude stroomgeulen getuigen van deze belangrijke afwateringsfunctie. Vanuit Julianakanaal lokale kwel.

Lagere dalbodem, relatief droog

Meer oostelijk strekt zich van noord tot zuid een relatief droge zone uit. De begrenzing van deze zone is aan beide zijden diffuus. Het is een overgangszone tussen de oeverwal en de kom van het Geuldal. De hoogte ligt tussen 45 en 48 m +NAP. Kalkloze ooivaaggronden in zware zavel en lichte klei zijn kenmerkend. Deze zone neemt hydrologisch een intermediaire positie in en kent lage grondwaterstanden. Waterafvoer vindt uitsluitend via het grondwater plaats.

Oevergronden

Op de plek waar de Geul in het Maasdal uitmondt, rond Weert, zijn beekdalafzettingen geconcentreerd in de vorm van een daluitspoelingswaaier. Deze wordt gekenmerkt door een relatief hoge ligging (ongeveer 47 m + NAP) en zavelige, soms zandige bodems. De begrenzing van deze afzettingen is diffuus. Gezien de normalisatie van de Geul treedt overstroming niet meer op. De oevergronden vormen een lokaal inzijgingsgebied met diep liggend grondwater.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.4 Archeologie

Op 16 januari 1992 is te Valetta het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed tot stand gekomen (**Verdrag van Malta**). Het Nederlandse goedkeuringswetsvoorstel is op dit moment nog in behandeling. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch en cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen. Om te voorkomen dat archeologische waarden beschadigd of vernietigd worden, is het nodig vroegtijdig op de hoogte te zijn van grootschalige ingrepen in de bodem.

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal gebieden die volgens de Monumentenverordening 1994 van de gemeente als archeologisch belangrijk worden aangemerkt.

Deze gebieden komen globaal gezien overeen met de landgoederen Meerssenhoven, Mariënwaard, Groot-Vaeshartelt, Kruisdonk en Villa Kanjel. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen deze gebieden te beschermen door middel van een dubbelbestemming. Gevolg van deze dubbelbestemming is ondermeer dat een aanlegvergunningenstelsel is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.5 Ecologische structuur

In ecologisch opzicht is de Landgoederenzone het ontbrekende puzzelstukje tussen verschillende belangrijke kerngebieden. Aan de westzijde is dit de Grensmaas, aan de noordzijde het Geuldal en aan de oostzijde het Heuvelland. Het contact met deze verschillende gebieden is niet alleen essentieel voor het voortbestaan van planten- en diersoorten in de landgoederenzone zelf, maar draagt tevens bij aan de uitwisseling van flora en fauna tussen de eerder genoemde kerngebieden. Bijzondere kenmerken van het gebied zelf zijn (vanwege de landgoederen) het waardevolle bomenbestand met fourageermogelijkheden en schuilplekken voor vleermuizen en boommarters, de verschillende vijvers waar ijsvogels en gele kwikstaarten zich ophouden en de afwisseling tussen bosgebied en halfopen terreintjes.

Waarden

Binnen het plangebied liggen enkele belangrijke leefgebieden voor karakteristieke en bedreigde soort(groep)en. Zeer waardevol zijn de bossen van Vaeshartelt en omgeving, het noordelijke Gelei, het gebied achter Mariënwaard en Waterrijk. De bosranden zijn doorgaans scherp en ecologisch minder waardevol. Waardevol zijn de daarop aansluitende kleinschalige gebieden, vooral ook door de relatie met bos.

Van belang voor de ecologische schakelfunctie van de landgoederenzone zijn ook de verbindingen met het Bunderbos, de Meerssener Dellen, de Bemelergubbe, de Geuldalzone en met de toekomstige Grensmaas.

De Geuldalzone in het noordelijk gedeelte van het plangebied vormt, gezien de ligging in het benedenstrooms gebied van de Geul, een van nature voedselrijk systeem. Wat betreft water- en oevervegetatie gaat het, gezien de voedselrijkdom van het systeem, om relatief algemeen voorkomende vegetatietypen (rietvegetaties en zachthoutoibos). Hierin kunnen overigens incidenteel wel bijzondere soorten voorkomen, zoals ook in de actuele situatie al het geval is. De bestaande en potentiële natuurwaarden hangen in hoofdlijnen samen met de aanwezige natte situaties, o.a. kwel. De potenties van de watergangen hangen nauw samen met de waterkwantiteit en -kwaliteitsaspecten en met het beheer van de taluds en aangrenzende percelen. De Geuldalzone is tevens een onderdeel van de ecologische hoofdstructuur van Nederland.

In het plangebied zijn ook een aantal loofbossen gelegen met een natuurlijk karakter, als onderdeel van een landgoed of buitenplaats. De bossen (Sterrebos Vaeshartelt, bos Overbunde) liggen op relatief natte gronden. De vegetaties zijn zeer soortenrijk en behoren tot het Elzen-vogelkersverbond en de Beukenorde. De voorjaarsvegetatie is opvallend rijk aan soorten. Qua fauna zijn de bossen van zeer groot belang voor vogels (bosuil, groene specht, holenduif), aan bos gebonden zoogdieren (bosmuis, eekhoorn, diverse vleermuizen, boommarter).

Qua flora zijn de volgende soorten van belang: sleutelbloem, gevlekte aronskelk, bosanemoon, kleine kaardenbol, groot heksenkruid, aalbes, dagkoekoeksbloem, grote keverorchis, breedbladige wespenorchis en diverse stinzefflora.

Knelpunten

Ondanks de aanwezigheid van bijzondere biotopen is het gebied voor veel diersoorten sterk geïsoleerd komen te liggen. In het zuiden en westen grenst het gebied direct aan sterke verstedelijking, in het oosten ligt grootschalige infrastructuur, in het noorden stroomt de Geul tussen steile oevers en rukt de bebouwing van Bunde-Meerssen op.

In de ecologische structuur zijn vele knelpunten geconstateerd. Reden ook waarom soorten als das en ree, ondanks geschikte biotopen, hier niet voorkomen. Verbindingen via of langs het water worden ernstig belemmerd door stuwen, smalle duikers en sifons, ontbreken van oeverbegroeiingen en verlanding door verwaarlozing (van belang zijn verbindingen met benedendeel van Kanjel, met Geuldal en met Geusseltgebied). Verbindingen over land worden belemmerd door de A79, de A2, het Julianakanaal en in mindere mate de Fregatweg.

Gewenste ecologische structuur

De landgoederenzone vormt een van de actiepunten uit het Landschapsbeleidsplan. Hierin is gesteld dat de bestaande ruimtelijke kwaliteiten behouden dienen te worden. waarbij ecologische en cultuurhistorische aspecten een belangrijke rol spelen. Voorgesteld wordt een nieuwe ruimtelijke structuur te ontwikkelen in het gebied, waarbij de ontwikkeling van een grote locatie multifunctioneel bos centraal staat. Hiermee wordt niet het ooit voorgestelde grote bos van 100 ha bedoeld, maar de omvorming van bestaand productiebos naar natuurbos, eventueel aangevuld met een aantal bestaande bos-arealen met als doel de ruimtelijke structuur van het gebied als drager van het gebied te versterken. Uitgangspunt is dat binnen het te ontwikkelen bosgebied een afwisseling van open en besloten ruimtes wordt gecreëerd, waarin de landgoederen en de Geuldalzone een markante plaats hebben en er veel aandacht is voor ontwikkeling van ecologische waarden langs de Geul en in kwelzones en een extensief recreatief medegebruik. In de voorschriften is hiermee rekening gehouden door het streven naar behoud en/of herstel van ecologische waarden.

Actiepunten ecologisch netwerk

- optimaliseren van ecologische waarden in bestaande ecologische waardevolle gebieden (kwelzones, loof/parkbossen);
- ontwikkelen Geuldalzone;
- het creëren van een aaneengesloten ecologische infrastructuur door het inrichten van ontbrekende schakels in het netwerk;
- het creëren van een aaneengesloten ecologische infrastructuur door het opheffen van barrières.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Afbeelding 5 Ecologische structuur (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

2.6 Het watersysteem

Waterhuishouding en waterwinning

Voor het waterhuishoudingssysteem (wateraanvoer en -afvoer) binnen het plangebied zorgen de Geul, de Kanjel en het Gelei, alle behorend tot het stroomgebied van de Geul. Alle drie zijn zij een primaire waterloop/watergang. Er wordt een wateraanvoer geconstateerd.

Een groot gedeelte van het plangebied is op grond van de Provinciale Milieuverordening aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. Slechts een zeer klein gebiedje, betreffende een stukje A2, valt niet onder het grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied geen grondwaterbeschermingsgebied, maar bodembeschermingsgebied Mergelland. Direct buiten het plangebied liggen de waterwingebieden IJzeren Kuilen en Borgharen/Itteren.

Landgoederen - waternetwerk

Het water speelt een sleutelrol in het verbinden van de aanwezige en potentieel waardevolle gebieden en als drager om de ruimtelijke structuur in het gebied te herstellen. De belangrijkste waterlopen zijn de Geul, de Kanjel en het Gelei. Daarnaast bevinden zich nog een aantal waterpartijen op de landgoederen; verder zijn van belang de kwelzones gelegen tussen het stroomgebied van de Kanjel en de Geul met de landgoederen Kruisdonk, Vaeshartelt, Mariënwaard, Klein Vaeshartelt en Zonnevang. Ten noorden van de landgoederen is de Geuldalzone gelegen.

De Geul vormt in het noordoosten van het plangebied de grens, echter de invloed van deze zijrivier van de Maas gaat over het gehele plangebied. De Geul is een belangrijke voedingsbron voor de Kanjel en daarmee ook voor het Gelei. In Rothem wordt water van de Geul middels stuwen afgetapt voor de Kanjel. Deze grotendeels kunstmatige watergang heeft geen zijwatergangen. Vanaf dit punt loopt de Kanjel naar de vijvers van de landgoederen Groot Vaeshartelt en Kruisdonk. De verdeling van het water tussen beide vindt plaats door middel van het plaatsen van enkele planken. Vanaf de vijvers van Groot Vaeshartelt wordt het water via een noordelijke en een zuidwestelijke watergang afgevoerd naar het Gelei. De noordelijke watergang voert het water naar het landgoed Meerssenhoven alvorens uit te monden in het Gelei. Het debiet in het bovenstroomse deel van het Gelei is afhankelijk van de ingelaten hoeveelheid water uit de Geul.

De Kanjel werd oorspronkelijk gevoed door een natuurlijk bronnensysteem. Maar als gevolg van de stedelijke uitbreiding en de aanleg van de infrastructuur zijn deze bronnen verdwenen. Momenteel wordt de Kanjel bovenstrooms gevoed door de leegloop leiding van de waterpartijen op het landgoed Kruisdonk en de riooloverstort van Rothem. Het water wordt langs en door de waterpartijen van Mariënwaard en Villa Kanjel geleid. Buiten het plangebied wordt het water weer verdeeld over de Kanjel en de Oude Kanjel alvorens uit te monden op de Geul.

Jaarlijks vindt gedurende langere perioden geen of onvoldoende wateraanvoer plaats waardoor de voeding van de waterpartijen stagneert en het waterpeil daalt (zie § 4.3.1.)

Het inlaten van Geulwater in het Kanjelsysteem (destijds gedaan om verdroging tegen te gaan) zou eventueel in de toekomst verminderd kunnen worden indien het oorspronkelijke kwelwater weer de overhand zou krijgen.

Afbeelding 6 Landgoederen-waternetwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

Door de ontwikkeling van het spaarbekken Panheel en de oevergrondwaterwinning te Roosteren kan de omvang van de winningen bij Meerssen afnemen hetgeen de kansen vergroot voor kwelwater-afhankelijke ecosystemen in het Kanjelgebied.

Ter verbetering van de waterkwaliteit zou het raadzaam zijn op bepaalde plaatsen het vervuild bodemslib te verwijderen. Dit is echter pas zinvol na sanering van lozingen en overstorten. Bij de uitvoering zullen waterschap, gemeente en particulieren betrokken dienen te worden.

Waterhuishoudkundige toestand Kanjel en Gelei

De Kanjel en het Gelei zorgen tijdens natte perioden voor de afvoer van overtollig water uit het stroomgebied. Voorts wordt water ingelaten in de bovenloop van de Kanjel, uit het Geulke. Het ingelaten water stroomt langs de forellenvijver Geulhof en de vijvers van een aantal landgoederen naar het openbare deel van de Kanjel. Bovenstrooms van het landgoed Kruisdonk splitst het Gelei zich af van de Kanjel en stroomt vervolgens langs en door de vijvers van diverse landgoederen via de Oude Kanjel naar de Maas. De ligging van beide watergangen brengt zowel een aantal kansen als een aantal bedreigingen met zich mee. Kansen bestaan uit de inrichtingsmogelijkheden die de watergangen bieden in relatie tot de ligging in gebieden met belangwekkende ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, plus terugbrengen en/of herstellen van de ruimtelijke structuur in dit gebied. Bedreigingen van de landschappelijk en ecologisch gewenste situatie gaan thans met name uit van zaken als oeverbekledingen, normalisaties, versnippering en verdroging. De vijvers van de diverse landgoederen alsmede de langsliggende gronden zijn wat betreft het waterpeil gedurende delen van het jaar afhankelijk van de wateraanvoer via het Gelei en de Kanjel.

De aanvoer van water is een juridisch vastgelegde plicht. Meerdere malen per jaar treden er problemen op met de aanvoer van water. Door het waterschap Roer en Overmaas is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd naar de huidige waterhuishoudkundige toestand van het Gelei en de Kanjel en de relatie van de waterhuishouding met de in de stroomgebieden aanwezige belangen (zie

bijlage 2). Vanwege het aanwezig zijn van hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de vorm van landgoederen met waterpartijen enerzijds en de vanwege de, juridisch vastgelegde, verplichting tot het aanvoeren van water naar de diverse waterpartijen door gedeeltelijk niet-openbare watergangen anderzijds, is door het waterschap besloten tot het opstellen van een integrale inrichtingsvisie voor de Kanjel en het Gelei. Uiteindelijk doel is het veiligstellen alsmede de ontwikkeling van de bestaande en potentiële natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden welke direct afhankelijk zijn van het watersysteem van het Gelei en de Kanjel.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

2.7 Infrastructuur

De nabijheid van Maastricht bepaald in sterke mate de ligging van de aanwezige infrastructuur. Met name de zuidelijke helft van het plangebied wordt gekenmerkt door grootschalige rail- en autoinfrastructuur die het schaalniveau van het plangebied overstijgt. Deze infrastructuur brengt bepaalde geluidszones met zich mee welke zijn aangegeven op de Inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen.

Binnen het plangebied zijn zowel diverse wegen als spoorwegen aanwezig. Een specifiek aandachtspunt voor wat betreft de infrastructuur heeft te maken met de (toekomstige) verknoping.

Bestaande verbindingen en eventuele knelpunten

De A2 Amsterdam-Maastricht is gelegen ten oosten van het plangebied in de noord-zuidrichting. Ter hoogte van Mariënwaard komen de A79 Heerlen-Maastricht en de A2 samen. Er is geen directe aansluiting op wegen in het plangebied. Op dit moment ontbreekt op het punt van samenkomst van deze autosnelwegen een volledige verknoping. Men moet nog steeds de autosnelweg verlaten om vanuit het noorden in oostelijke richting of omgekeerd te rijden. Bovendien verloopt de toegang tot het industrieterrein Beatrixhaven door de woongebieden van Bunde en Limmel, hetgeen de nodige verkeersproblematiek teweegbrengt.

In het kader van de Tracé/MER-studie Rijksweg 2-passage Maastricht wordt aanpassing en ombouw van de A2, en tevens de koppeling van de A2 met de A79, onderzocht met daarbij de ontsluiting van het bedrijventerrein Beatrixhaven. Dit vormt een zeer complexe opgave die zowel van groot belang is voor de stedelijke en regionale economische ontwikkelingen als voor de toekomst van het landgoederengebied.

Deze studie kan uiteindelijk consequenties hebben voor de landgoederenzone. De besluitvorming hierover vindt echter plaats binnen het kader van de besluitvormingsprocedures van de Tracé/MER-studie en worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

Belangrijke ontsluitingswegen voor de landgoederenzone zelf zijn de Meerssenerweg/Mariënwaard/Kruisdonk en de Fregatweg. De eerste betreft een oud lint en vormt de verbindingsweg tussen Maastricht (wijk Nazareth), Rothen en een groot gebied daarachter. De andere twee vormen een belangrijke verbindingsweg tussen Maastricht (bedrijventerrein Beatrixhaven) en Bunde. De hierboven vernoemde wegen hebben alle een zonegrens voor wegverkeerslawaaï. Dit betekent dat binnen de aangegeven zone nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is bij het oprichten van nieuwe geluidgevoelige functies, hetgeen echter in dit bestemmingsplan niet voorzien wordt.

Vervolgens zijn er de lokale wegen, namelijk de Meerssenhovenweg, de Klipperweg, de Meerssenhoven, de Boekenderweg en Weert. De eerste twee wegen, uitgevoerd met vrijliggende fietspaden, verbinden de Fregatweg respectievelijk met Itteren en Bunde-noord. De Meerssenhoven is een landelijke weg door het grootschalige noordelijke deel van het plangebied. De laatste twee gaan door het kleinschalige middengebied en leggen een verbinding tussen de Fregatweg en de Mariënwaard.

Tenslotte zijn er onverharde paden in het gebied.

De paden zijn veelal in agrarisch gebruik en ontsluiten de agrarische percelen fijnmaziger dan de verharde wegen. In het zuidelijke deel lopen deze paden vaak dood op bestaande grootschalige infrastructuur. Vanaf de brug naar Itteren gaat een pad langs het Julianakanaal in noordelijke richting. In de uitsnede van de Inventarisatiekaart

Bestaande functies en belemmeringen (Kaart 1) zijn de verschillende zones van de wegen in het plangebied weergegeven.

Spoorwegen

Binnen het plangebied zijn twee spoorlijnen aanwezig. De spoorlijn gaat vanaf Maastricht ten westen van de autosnelwegen A2 en A79 door het plangebied. Binnen het plangebied wordt het spoor gesplitst in een traject dat richting Amsterdam en Heerlen gaat.

Bij de NS bestaat de wens om landelijk het aantal gelijkvloerse spoorwegovergangen zoveel mogelijk te beperken. Uit de landschappelijke analyse blijkt echter het belang van de overgangen Hoekerweg en in het bijzonder Vaeshartelt voor de interne samenhang in de landgoederenzone. Eventuele veranderingen in deze situatie vallen echter buiten het kader van dit bestemmingsplan. In de uitsnede van de Inventarisatiekaart Bestaande functies en belemmeringen zijn de verschillende zones van de spoorwegen in het plangebied weergegeven.

Openbaar vervoer

Ten aanzien van het openbaar vervoer is te melden dat drie buslijnen gebruik maken van de Meerssenerweg/Mariënwaard. Verder is er sprake van de aanleg van een aparte busbaan over de Meerssenerweg.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3 FUNCTIONELE STRUCTUUR

De bestaande situatie in het plangebied is de belangrijkste basis voor dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk worden de bestaande functies en het huidige gebruik van gronden binnen het plangebied beschreven. Deze zijn op de bijgevoegde uitsnede van de Inventarisatiekaart Bestaande functies en belemmeringen (Kaart 2) aangegeven en vormen ook de basis voor de uiteindelijke bestemmingen zoals beschreven in hoofdstuk 5.

3.1 Wonen

In het plangebied zijn twee clusters met woonbebouwing te onderscheiden, aan de Mariënwaard/Kruisdonk en de Boekenderweg/Weert. De woonbebouwing op de landgoederen wordt apart besproken onder paragraaf 3.7 'landgoederen'. Het cluster Boekenderweg/Weert bestaat uit woonbebouwing met daartussen agrarische percelen. Aan de Mariënwaard/Kruisdonk zijn de woningen in groepjes geconcentreerd, tussen deze woningen zijn nog een aantal andere functies gevestigd.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.2 Bedrijven

Voor een overzicht van de bedrijven wordt verwezen naar de inventarisatiekaart Bestaande functies en belemmeringen. Bedrijven komen met name voor aan het cluster Mariënwaard/Kruisdonk. Aan deze weg bevinden zich, naast de woningen, een combinatie van een steenhouwerij, een technisch installatiebedrijf, een interieurbouwer, een aannemersbedrijf en een schilder, een grondverzet- en materialendepot en een transportbedrijf. Het transportbedrijf is in de huidige situatie planologisch niet geregeld, maar heeft wel een milieuvergunning. De milieuhinder van al deze bedrijven is beperkt. De aan te houden afstand tot een rustige woonwijk wordt doorgaans bepaald door geluid en varieert van 30 tot 100 meter. De meeste bedrijven zijn gevestigd in combinatie met een woonfunctie.

Overige bedrijvigheid in het plangebied bestaat uit een electro- en installatiebedrijf aan de Ambyerstraat-Noord en diverse nutsvoorzieningen verspreid over het plangebied. De nutsvoorzieningen betreffen onder andere rioolgemaal, gasdrukregel- en meetstations. Deze nutsvoorzieningen behoren tot de milieucategorie 1 en 2. Aan de Meerssenhoven is een gasontvangststation gesitueerd.

Buiten het plangebied zijn bedrijven gelegen welke hindercirkels hebben die over het plangebied heen gaan. Het betreft een geluidszone van het industrieterrein Beatrixhaven en een geurcontour van de afvalverwerking Limburg (AVL) ten westen van het plangebied en twee bedrijven ten oosten van het plangebied. De geurcontour van de AVL is volgens de geldende milieuvergunning 1 Ge/98 percentiel. Deze norm is sedert de opstart van het bedrijf uitgangspunt geweest. Nu het bedrijf enige jaren operationeel is blijkt dat enige verruiming van deze norm realistisch en acceptabel is mede gelet op de beleving van deze compostgeur in deze specifieke omgeving (zgn. Hedonische waarde). In dit bestemmingsplan wordt als geurcontour derhalve opgenomen de 2 Ge/95 percentiel contour. Deze contour is ook op de inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen opgenomen.

Op het industrieterrein Beatrixhaven zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4 gevestigd. Voor het terrein zijn cumulatieve hinderzones voor het industrielawaai vastgesteld.

Op de inventarisatiekaart zijn twee zones aangegeven: de 50 dB(A) en 55 dB(A)-contour (zie ook kaart 2).

Voor functies die voor bescherming in aanmerking komen, geldt de voorkeurswaarde van 50 dB(A), via ontheffing eventueel maximaal 55 dB(A).

De andere bedrijven met een hindercirkel over het plangebied zijn de papierindustrie aan de Weert en het car-cleaningbedrijf aan de Meerssenhovenweg (beide gemeente Meerssen). De hindercirkels van respectievelijk 300 m en 50 zijn eveneens aangegeven op de Inventarisatiekaart Bestaande functies en belemmeringen waarvan een uitsnede ten behoeve van milieuaspecten is opgenomen in paragraaf 3.8 (Kaart 3).

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.3 Voorzieningen

Aan de Mariënwaard is een café gevestigd. Daarnaast bevindt zich langs deze weg een tuincentrum. Voor een manege gelegen aan deze weg dient nog een hervestigingslocatie te worden gevonden binnen het plangebied. Op de plankaart is een zoeklocatie aangeduid waarmee aangegeven wordt waar ongeveer de vestiging van de manege plaats zal vinden. In de voorschriften is

hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.4 Agrarisch gebruik

Het grootste deel van de landgoederenzone is te onderscheiden als agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden; hierbinnen bevinden zich boomgaarden, weidegronden en akkerland. Het agrarisch gebruik van het gebied wordt ook mede bepaald door het grondwaterniveau. Het gebied is in drie oost-west georiënteerde zones op te delen, waarbij de Fregatweg en de spoorlijn de tussenliggende grenzen vormen. Deze zones zijn:

- De akkerland-boomgaard zone: Dit gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een afwisseling van grootschalige akkers en laagstam boomgaarden. Langs de Kipperweg zijn weidegronden gelegen. In de zone zijn naast het landgoed Meerssenhoven geen andere functies gesitueerd.
- De gemengde zone: Deze zone wordt gekenmerkt door een kleinschaligere opbouw waarin vele landschapselementen zijn gesitueerd. De zone wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische en niet-agrarische functies zoals landgoederen en wonen. De weidegronden zijn met name gelegen in de west- en zuidwestzijde van de zone. De rest heeft een gemengd karakter, met een concentratie van boomgaarden in het midden van de zone.
- De weidegrond-boomgaard zone: Deze zone wordt vooral gekenmerkt door de vele niet-agrarische functies, zoals landgoederen, wonen, bedrijven, bossen en infrastructuur. De gronden die in agrarisch gebruik zijn worden vooral als weidegrond gebruikt. Her en der zijn er kleine boomgaarden in dit gebied gesitueerd.

Op de inventarisatiekaart Bestaande functies en belemmeringen zijn drie agrarische bedrijven aangegeven met bijbehorende milieucirkels. Het bedrijf aan de Mariënwaard heeft geen milieuvergunning, dus ook geen milieucirkel. Tevens is een stalling op de kaart opgenomen omdat daar vee gestald wordt en dientengevolge een milieucirkel van 50 m heeft. Bij deze stalling bevindt zich een olietank voor 600 liter olie, welke daardoor een milieucirkel van 10 m heeft, maar omdat deze zich binnen de eerdergenoemde cirkel bevindt is deze niet opgenomen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.5 Bos

Het bos in het gebied is geconcentreerd ten zuiden van de Weert, vooral langs de spoorlijn, de A2 en rond de landgoederen. Visueel-ruimtelijk vormen de bossen groene massa's die het gebied een besloten karakter geven. Binnen het begrip bos is er een differentiatie aan te brengen in het gebruik, namelijk multifunctioneel bos en natuurbos. Bijna al het bos in het gebied behoort tot een van deze twee groepen.

Wat overblijft zijn kleine stukken bos die tegen taluds of langs opritten zijn aangeplant.

De multifunctionele bossen bestaan uit grotere eenheden welke gekenmerkt worden door het monotone karakter (leeftijd, soort, planrijen). Ze hebben momenteel geen ruimtelijke en visuele continuïteit en zijn meestal niet toegankelijk voor het publiek. Deze korte omloopbossen kunnen worden gerekend tot vallend onder agrarische activiteiten. De Boswet is van toepassing op het rooien van deze bossen. Wanneer een perceel gerooid wordt ontstaat een open ruimte, het gebruik kan dan ook veranderen naar bijvoorbeeld akkerland of weiland.

De natuurbossen zijn veelal gelegen op de landgoederen. Ze maken deel uit van de parkaanleg rondom de landgoederen en hebben een grote cultuurhistorische waarde en natuurlijk karakter met een zeer soortenrijke vegetatie die voor de fauna van groot belang is. Dit is de reden dat de bossen op de landgoederen een aparte status hebben gekregen.

De historische lanenstructuur (met beeldbepalende bomen) in het hele plangebied is van belang en dient beschermd te worden. Bijzondere vermelding verdient de lanenstructuur van het bos achter Vaeshartelt: dit is stervormig (het 'Sterrebos').

De bossen op de landgoederen vormen samen met de achter gelegen bosenheden een ruimtelijk geheel. Bij de landgoederen worden deze eenheden afzonderlijk besproken.

De rivierbegeleidende bosstrook langs de Geul neemt een aparte plaats in. De Geul heeft hier zijn oorspronkelijke loop behouden en stroomt ongeveer twee meter beneden maaiveld, omgeven door steile oevers. Voor de fauna is deze strook bos van groot belang.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.6 Recreatie

Er is één recreatief bedrijf aanwezig, een manege, maar ruiterroutes ontbreken. Fiets- en wandelverbindingen, in de vorm van uitgezette routes, ontbreken eveneens. Wel kan geconstateerd worden dat landbouwwegen en onverharde wegen gebruikt worden voor fiets- en wandelverkeer. Door het plangebied loopt een toeristische autoroute, de Mergellandroute. Zie verder § 4.3.2.

3.7 Landgoederen

In het plangebied bevinden zich een zevental landgoederen (Meerssenhoven, Groot-Vaeshartelt, Klein-Vaeshartelt, Villa Zonnevang, Kruisdonk, Mariënwaard en Villa Kanjel) welke een onderlinge noord - zuid samenhang vertonen.

Met name de samenhang van de landgoederen met de fysische gesteldheid maakt de landgoederenzone in cultuurhistorisch opzicht uniek. De samenhang wordt echter verzwakt door het bedrijventerrein en de infrastructuur die het gebied doorsnijden. Meerssenhoven en Groot Vaeshartelt behoren tot de oudste en hoogst gewaardeerde behuizingen van het gebied. Ze hebben een herkenbare duidelijke aanleg en bezitten veel waardevolle elementen. Het zijn versterkte hoeven die zijn aangelegd op een afgelegen, drassige plaats.

Van recentere datum (18^e, 19^e en 20^e eeuws) zijn de overige vijf landgoederen.

Ze zijn geconcentreerd in Weert en Mariënwaard/Meerssenerweg langs een middeleeuwse verbinding die de glooiingen van het gebied volgt. De landgoederen nabij Weert zijn 19^e en 20^e eeuws en zijn minder karakteristiek voor de omgeving. Ze worden cultuurhistorisch matig hoog gewaardeerd. De landgoederen rond Mariënwaard dateren uit de 18^e en 19^e eeuw en vormen een gaaf geheel. Ze worden dan ook hoog gewaardeerd.

Veel behuizingen van de landgoederen gelden als een oriëntatiepunt. Daarnaast zijn enkele redelijke gave zichtassen belangrijk vanwege de oriëntatie in het gebied.

Hierna volgt voor de landgoederen een specifieke beschrijving, grotendeels gebaseerd op het Monumenten Selectie Project.

Meerssenhoven

Meerssenhoven is het meest noordelijke landgoed. De aanleg van het gedeelte rond het huis is overwegend gebeurd in een engelse landschapsstijl. Kenmerkend hierbij zijn de natuurlijk aandoende elementen zoals open gazons, boomgroepen, golvende bosranden en waterpartijen welke worden gevoed door de Kanjel. Ook zijn er Barokke invloeden met meer formele invloeden te vinden zoals lanen, dreven, zichtassen en hoekige padenstelsels. Deze bossen vormen samen met loofbossen een ruimtelijk geheel. De overgangen naar het agrarische gebied zijn scherp en rechtlijnig, dit is een gevolg van het grootgrondbezit dat de verkaveling heeft bepaald.

In 1991 is de tuin geheel in een barokke stijl gerestaureerd. Opvallend is de sterke symmetrische aanleg, bepaald door een 400 m lange lindenlaan met dwarslanen en diagonale zichtassen. Verder bevinden zich in de tuin een theehuisje en resten van een labyrint.

Door de Fregatweg is het landgoed geïsoleerd komen te liggen ten opzicht van de rest.

Groot Vaeshartelt

Een groot buitenhuis in haakvorm, waarvan de oostvleugel in 1739 is opgericht ter plaatse van een ouder gebouw dat op deze plaats heeft gestaan; deze vleugel is gebouwd op een rechthoekig grondplan en heeft twee maal 13 vensters met eenvoudige hardstenen omlijstingen. De mansardekap is gedekt met leien. De grote inrijpoort in het poortpaviljoen heeft een sluitsteen met het opschrift 'W-II' en het jaar 1841. De koepelbekroning op dit paviljoen is in 1890 gebouwd. De noordvleugel is in 1803 bijgebouwd in een neoclassicistische (empire) stijl; deze vleugel bezit een verdieping en heeft een middenrisaliet met drie vensterassen.

Ten westen van de noordvleugel is een hoge inrijpoort gebouwd, waarbij de sluitsteen aan de hofzijde het familiewapen van Regout toont. In de oksel van de twee vleugels werd een grote zaal (fumoir) bijgebouwd in 1841.

In de negentiger jaren is het gehele buitenhuis gerestaureerd en is ten behoeve van de conferentieruimte een vleugel aangebouwd in plaats van de stallen (gedeeltelijke nieuwbouw).

Het landschapspark is gedeeltelijk gerealiseerd naar een ontwerp van de Belgische tuinarchitect J. Gindra, in opdracht van de Maastrichtse industrieel Petrus Regout.

Het betreft een 19^e eeuws landschapspark met vijver, alsmede 18^e-eeuwse bomenlanen aan de zuid- en westzijde en het 18^e-eeuwse Sterrebosch ten westen van het huis. In deze 18^e-eeuwse patronen is Gindra's parkaanleg in 1853 weloverwogen ingepast.

Op dit landgoed is een conferentiecentrum gevestigd met in hoofdzaak op conferenties gerichte horeca terwijl ook hotelkamers verhuurd worden. Momenteel bestaan er plannen voor de bouw van een campus (Baylor).

Klein Vaeshartelt

Het complex omvat een landhuis van architect Wilhelm Wickop uit 1857, dat in de huidige vorm tussen 1857 en 1907 tot stand is gekomen. Verder een dubbele dienstwoning uit 1899. Het geheel is gesitueerd in een grotendeels in de eerste helft van de twintigste eeuw tot stand gekomen landschappelijke tuin.

Klein Vaeshartelt omvat drie bouwblokken: aan de zuidzijde een smal blok van slechts een travee breed dat gedekt is met een zadeldak; in het midden een breed blok van vijf traveeën dat met een schilddak is gedekt en aan de noordzijde een laag blok zonder verdieping van twee traveeën. De hoofdgevel aan de westzijde heeft een symmetrische opbouw met twee erkers op de begane grond, waartussen de hoofdentree is opgenomen; op de erkers bevinden zich terrassen die met smeedijzeren hekken zijn omzoomd. Zowel de oorspronkelijke als huidige functie is wonen.

Villa Zonnevang

Landhuis, gesitueerd op een perceel met restanten van een parkachtige tuinaanleg. Aan de straatzijde bevinden zich twee stel hekpijlers, waartussen smeedijzeren hekwerken. Het landhuis is van cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische en typologische ontwikkeling. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de bouwstijl, de esthetische kwaliteiten van het bouwwerk, het materiaalgebruik en de ornamentiek. Zowel de oorspronkelijke als huidige functie is wonen.

Kruisdonk

Kruisdonk is een landgoed met een landhuis, koetshuis, portierswoning en een landschapspark. Het landhuis is negentiende eeuws en werd in opdracht van de fabrikantenfamilie Regout gebouwd ter plaatse van de Kruismolen van de Meerssener Proosdij. Het buitengoed is gebouwd op een rechthoekig grondplan, telt twee verdiepingen en een zolderverdieping onder zadeldaken, die met leien zijn gedekt. De westgevel telt zeven vensterassen en wordt gedomineerd door een bordes dat op twee hardstenen pijlers rust. De zuidgevel telt 4 vensterassen en bevat de hoofdentree onder een gietijzeren kleine achzijdige toren en op de zuidelijke hoek een brede zeshoekige toren. In de as van deze gevel is een serre op gietijzeren kolommen uitgebouwd.

Het koetshuis dat ten zuidoosten van het kasteel ligt (ca. 1900) is gebouwd op een U-vormig grondplan en heeft stallen op de begane grond en een hooizolder en dienstwoning op de verdieping. Het dak is bekroond met een duiventil.

De portierswoning, ca. 1900, is gebouwd in een door de neorenaissance en de chaletstijl beïnvloede bouwtrant. De woning bestaat uit een bouwvolume met souterrain, één bouwlaag en zolderverdieping onder zadeldak en een volume met souterrain en één bouwlaag onder plat. De architectuurhistorische waarden worden bepaald door de bouwstijl, de esthetische kwaliteiten, het streekgebonden materiaalgebruik en de ornamentiek.

Op dit landgoed zijn 2 kantoren gevestigd. Het terrein heeft een parkinrichting en bos. In 1867 werd het park in landschapstijl aangelegd, waarschijnlijk naar het ontwerp van de Belgische tuinarchitect Gindra. Door de tuinarchitect Ter Steeg is in 1922 de oostelijke vijver gemaakt.

Mariënwaard

Voormalig landgoed De Kanjel, waarvan de oudste delen dateren uit 1733. De tuinvleugel met gepleisterde muurwerk met vensteromlijstingen van Naamse steen die onderling verbonden zijn door verticale reliëfbanden. De gevel langs de Meerssenerweg werd in 1865 door P. Regout gebouwd, waardoor enkele oudere bouwblokken werden samengevoegd tot één geheel. Deze vleugel wordt aan beide zijden begrensd door een hoge mergelstenen toren, waarin ronde en rondbogige venster zijn opgenomen. De tussenliggende baksteengevel telt 8 vensterassen en wordt in het midden geleed door een risaliet dat bekroond is met een fronton waarin de naam 'Grande Suisse' is opgenomen in een kader van acanthusranken. De Franse tuin met vijvers is omgracht, de vijvers worden gevoed door de Kanjel. Het zuidelijke deel wordt bepaald door bosbeplanting.

Dit landgoed heeft in de loop der jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. In de villa is studentenhuisvesting gevestigd. Op het terrein komen verder een LOM-school, een internaat, een ZMOK-school en een burgerwoning voor. Er bestaan plannen voor uitbreiding van de bebouwing met circa 550 m², hiervoor is in dit plan reeds een directe bouwtitel opgenomen. Daarnaast is een bouwinitiatief in voorbereiding om het gebouw Grande Suisse uit te breiden in zuidelijke richting op de plaats waar eind 70-er jaren één vleugel is gesloopt. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen en is/wordt een hogere waarden-procedure gevolgd.

Villa Kanjel

Petit Suisse danwel Dr. Poelsoord was een buitenplaats van de familie Regout, ca. 1880. Het betreft een landhuis van de architect Wilhel Wickop in een historische parkaanleg van de tuinarchitect Gindra. Aan de noordzijde van het goed, langs de oprijlaan, bevindt zich een koetshuis met dienstwoningen. Het landhuis is gebouwd op een rechthoekig grondplan, bestaande uit drie bouwblokken waarvan het hoge middendeel twee verdiepingen telt en de beide nevenschikte blokken elk slechts één verdieping omvat. De zuidoostzijde van het middenblok wordt bekroond door een vierhoekige toren van vijf verdiepingen. Ten noorden van de villa ligt een koetshuis zonder verdiepingen dat een rechthoekig grondplan heeft, waarbij de zuidgevel uitgevoerd is met een naar vorenspringend middenrisaliet, waarin de hoofdpoot is opgenomen.

Op dit landgoed is een herstellingsoord gevestigd de tuinen zijn als park ingericht.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.8 Kabels en leidingen

Door het gebied gaan drie soorten kabels en leidingen welke zijn opgenomen op de inventarisatiekaart omdat ze belemmeringen met zich meebrengen. In de uitsnede van de Inventarisatiekaart Bestaande functies en belemmeringen (kaart 3) zijn deze kabels en leidingen weergegeven. Het betreft:

- Twee **hoogspanningsleidingen**, parallel aan het spoor, komen vanuit Maastricht het plangebied binnen. Het betreft bovengrondse 150 kV hoogspanningsleidingen. Op het industrieterrein Beatrixhaven vertakken deze twee leidingen zich. De ene gaat tussen Mariënwaard en Kruisdonk richting Rothem. De andere gaat ten westen van Groot Vaeshartelt en Meerssenhoven naar het Julianakanaal, vanwaar een tracé evenwijdig aan het kanaal wordt gevolgd. Op de inventarisatiekaart is aan beide zijden van het tracé een zone van 36 meter aangegeven.
- Het tracé voor de **leidingzone**, door Provinciale Waterstaat bepaald op basis van de Streekplanuitwerking Leidingen, is in het plangebied gekoppeld aan het tracé van de Fregatweg. De leidingzone ligt ten zuiden van deze weg en heeft een direct

ruimtebeslag van 35 m, met aan beide zijden een beschermingszone van 25 meter. De zone moet worden vrijgehouden voor regionale en (inter)-nationale transportleidingen.

- In het gebied liggen twee typen **ondergrondse gasleidingen**. Vanuit Mariënwaard gaat een gasleiding ten zuiden van de weg Mariënwaard/Kruisdonk naar Rothem. Het betreft een 8 bar gasleiding van Limagas welke een direct ruimtebeslag heeft van 4 meter. Het andere type leiding is van de Gasunie en heeft een druk van 40 bar. Op grond van de Streekuitwerking Leidingen is hier sprake van een direct ruimtebeslag van 4 meter en veiligheidsafstanden van eveneens 4 meter. De toetsingsafstanden voor nieuwe bebouwing bedragen 20 à 25 m aan weerszijden van de leiding. In het plangebied betreft het twee tracés. De ene leiding komt bij de brug over het Julianakanaal het plangebied binnen en gaat vervolgens langs het kanaal in noordelijke richting. De andere leiding volgt de spoorlijn Maastricht-Amsterdam.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

3.9 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 zal door wijziging van het Wetboek van Strafrecht het bordeelverbod opgeheven worden. In dit kader wordt momenteel een prostitutiebeleid ontwikkeld en zal de raad in september een besluit nemen over het te voeren beleid. Om op een efficiënte en effectieve wijze uitvoering te kunnen geven aan het vast te stellen beleid is het noodzakelijk om een sturingsmiddel in de bestemmingsplannen (voor de gehele gemeente) te creëren. Hiertoe wordt ook in dit bestemmingsplan Landgoederenzone een begripsomschrijving van seks- en/of pornobedrijf en van straatprostitutie in artikel 1 opgenomen, waarmee dit soort activiteiten in alle bestemmingen uitgesloten worden (waarmee elke vorm van discussie expliciet uitgesloten wordt). Tevens wordt in artikel 16 de mogelijkheid opgenomen om vrijstelling te kunnen verlenen voor de vestiging van een seks- en/of pornobedrijf mits dit conform het door de raad vast te stellen beleid is.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

4 RUIMTELIJKE STRATEGIE

4.1 Algemeen

In de gemeentelijke nota 'Perspectief op de Landgoederenzone' zijn kansen, bedreigingen en ontwikkelingen beschreven en is een zo realistisch mogelijk en hoogwaardig toekomstperspectief voor de Landgoederenzone geformuleerd. Gezien de onzekerheden wanneer en op welke wijze een aantal voor het gebied essentiële ontwikkelingen worden uitgevoerd, is ervoor gekozen (zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven) om een overwegend conserverend bestemmingsplan op te stellen.

In dit hoofdstuk 'ruimtelijke strategie' worden de gedeelten uit de gemeentelijke ruimtelijke strategie die van toepassing zijn op het plangebied verwoord.

Allereerst volgt een beschrijving van de hoofdelementen van de ruimtelijke structuur, waarbij ook al enkele strategische elementen de revue passeren. Vervolgens wordt per deelgebied de ruimtelijke strategie nader omschreven.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

4.2 Beschrijving hoofdelementen

4.2.1 Duurzame ruimtelijke structuur (ruimtelijke strategie)

De uit de landschapsanalyse naar voren gekomen webstructuur dient als basis voor de nu te schetsen duurzame ruimtelijke structuur. Deze structuur bestaat uit een 'centrale kamer', 'de tuin van Vaeshartelt', Meerssenhoven, 'de sprong over het Julianakanaal' en 'de groene stadsentree'. Een en ander is tevens weergegeven op afbeelding 8 'toekomstperspectief'.

De centrale kamer

De centrale kamer, opgespannen tussen het carré van Kruisdonk, Vaeshartelt, Jeruzalem en villa Kanjel. De randen worden gevormd door de Meerssenerweg, die gedeeltelijk is voorzien van een robuuste laanbeplanting, de laan langs Kruisdonk naar Vaeshartelt en vandaar de voltooide beukenlaan naar landgoed Jeruzalem. De Kanjel vormt de zuidrand.

In de groene randen van deze kamer liggen de verbindingen tussen de oostelijk en westelijk van het spoor gelegen landgoedonderdelen. De stad is nog aanwezig in de vorm van de stedelijke functies die achter de groene randen zichtbaar zijn.

Het doel is de eenheid van het gebied te versterken, waarbij de openheid een belangrijk thema is.

In het kader van de versterking van de ecologische structuur dient het terrein een natuurbestemming te krijgen. Het grootste deel van de kamer is momenteel productiebos. In de toekomst dient een nadere overweging plaats te vinden over de inrichting van de centrale kamer in relatie tot de ruimtelijke en ecologische kwaliteiten. Via natuurontwikkeling kan een beeld worden nagestreefd van een schrale graslandvegetatie met sporadisch opgaand struweel en kleine bosjes binnen het strak kader.

Afbeelding 8 Toekomstperspectief (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

De ‘tuin’ van Vaeshartelt

Het kleinschalige gebied rondom Groot en Klein Vaeshartelt. Een oase van groen, waarin solitaire monumentale bebouwing accenten vormen. De Weert is een statige laan, enkele andere bomenlaantjes versterken het kleinschalig karakter.

Meerssenhoven: parel in open tussengebied

Meerssenhoven ligt vrij in het open tussengebied tussen Gelei- en Geulzone. Het gebied rondom Meerssenhoven kent een maat

en rust en openheid die zeer wezenlijk is voor het ervaren van 'buiten zijn'. De stad wijkt naar de achtergrond; er is perspectief op de ruimere omgeving (Geuldal). Hier heeft de landgoederenzone nog 'body'. Dit moet gehandhaafd blijven wil het gebied betekenis als tussenzone houden.

De randen worden gevormd door ontwikkeling van de Geuldalzone met o.a. een bosgebied en door opwaardering van de noordrand van de Beatrixhaven.

De sprong over het Julianakanaal

Hierbij gaat het om nieuwe bospartijen op de kruising van Julianakanaal en Geuldal. Deze brengen samenhang tot stand in het landschap aan weerszijden van het kanaal en maken de sprong naar het allerlaatste kasteel, Hartelstein, dat ongenaakbaar in het Maasdal ligt. De stad is hier heel ver weg.

De groene stadsentree

De A2 doorsnijdt de landgoederenzone. De wijze waarop zij bospartijen en open ruimtes kruist en kastelen passeert, maakt de ervaring van doorsnijding manifest.

Een riante stadsentree, die nog verder versterkt kan worden door zorgvuldig om te gaan met het principe van doorsnijding en het inpassen van monumentale accenten daarin. Het open gebied tussen woonwijk Nazareth, Geusseltkasteel en landgoed Severen blijft open, als voorportaal voor de dichte stad.

De ecologische verbindingen kunnen worden versterkt door de terreinen te bestemmen tot natuurontwikkelingsterrein: het beeld van een schrale graslandvegetatie met sporadisch opgaand struweel en kleinschalig bos.

Het zorgvuldig toevoegen van stedelijke functies rondom de Geusselt kan deze entree verder versterken.

Dit alles vraagt om nader studie, mede in relatie tot de ondertunneling van de A2. Voorop staat dat de oprukkende verstedelijking langs stadsentrees zoals die elders in Nederland gestalte krijgt, voor Maastricht hier niet op zijn plaats is.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Afbeelding 9 Actiepunten ecologisch netwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

4.3 Beschrijving thema's

4.3.1 Waternetwerk

Ecologische doelstelling is het creëren van een aaneengesloten ecologische infrastructuur in de Landgoederenzone die verbindingen vormt met de Geuldalzone/Bunderbos en met de Bemelergrubbe en de Meerssener dellen. Het water speelt een sleutelrol in het verbinden van de aanwezige waardevolle ecologische gebieden. Er is echter in de bestaande situatie een aantal knelpunten te constateren. In het bestemmingsplan zal zoveel mogelijk de bestaande situatie positief bestemd worden, waarbij ook rekening gehouden zal worden met een complementering van het waternetwerk rondom de landgoederen.

4.3.2 Het (recreatief) routenetwerk

Tegenwoordig hebben informele en individuele vormen van sportbeoefening en recreatie veel terrein gewonnen. De populariteit waarin wandelen, trimmen, joggen, fietsen en skaten zich kunnen verheugen stelt nieuwe eisen aan de openbare ruimte, het recreatief netwerk en het beleid.

Een goed ontwikkeld recreatief netwerk vergroot de aantrekkelijkheid en het aandeel van milieuvriendelijke verplaatsingen. Naast recreatieve voorzieningen in de stad speelt het omringende landschap een belangrijke rol in de vrijetijdsbesteding. Een deel van het landschap zal ingericht dienen te worden ten behoeve van de opvang van de recreatieve behoefte van de bewoners van de stad. Bij deze inrichting kan gedacht worden aan de aanleg van landschappelijke elementen en bossen en het ontwikkelen van een recreatief wandel-, fiets- en ruiterspadennetwerk. Voor een deel kan hierbij gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur. Anderzijds zullen ter verhoging van de aantrekkelijkheid en het opheffen van belemmeringen nieuwe paden aangelegd dienen te worden, zoals een recreatieve verbinding van Amby met de landgoederenzone.

4.3.3 Actiepunten (recreatief) routenetwerk

- Fietsverbinding Geul-Julianakanaal;
- Wandel- en fietspaden Geulzone;
- Herstel wandelpaden om Meerssenhoven;
- Herstel/aanleg routes in het kleinschalig gebied achter Vaeshartelt, startpunt creëren voor wandelingen;
- Kortsluiten fietsverbinding Maastrichterweg-oostwestroute onder A2;
- Extensieve toegankelijkheid gebied Mariënwaard;
- Kortsluiting Kasteel Neubourgweg-Meerssenerweg;
- Kortsluiting via Hotelschool.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

4.4 Beschrijving per gebied

4.4.1 Zone tussen Meerssenerweg en A2

Ten noorden van de Mariënwaard is met inachtneming van de keuzes die ten aanzien van de verknoping zullen worden gemaakt, een verdere toevoeging van functies mogelijk. Essentieel hierbij is een strategie die garanties biedt voor een duurzame en hoogwaardige ontwikkeling van het natuur kerngebied en het landschapsbeeld.

Afbeelding 10

Actiepunten waternetwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

Cruciaal onderdeel van deze strategie is een directe koppeling van het waternetwerk van Kruisdonk naar Mariënwaard. De Meerssenerweg is voorzien van een eenzijdige doorgaande boombeplanting welke gehandhaafd dient te blijven. Dergelijke ontwikkelingen blijven echter buiten het kader van dit bestemmingsplan.

4.4.2 Geuldalzone

De Geuldalzone dient ontwikkeld te worden tot een ecologische verbindingszone Mergelland- Maasdal in het kader van de ecologische hoofdstructuur van Limburg. De Geuldalzone moet verbindingen hebben met de kwelzones in de landgoederenzone en met belangrijke gebieden buiten het plangebied (Meerssener Dellen, Bemelergrubbe, Bunderbos).

Essentieel voor de Geuldalzone in relatie tot de landgoederenzone is:

- inrichting optimaal afstemmen op kensoorten zoals ijsvogel, gele kwikstaart, otter en watergebonden vegetatie;
- terreinen aan weerszijden van de Geul aanmerken als natuurontwikkelingsterreinen;
- het creëren van een rand voor het open niet verstedelijkt gebied tussen Maastricht en Bunde;
- het 'in beeld brengen' van de Geul;
- het zichtbaar maken van de samenhang van gebieden aan weerszijden van het Julianakanaal;

- het opnemen van dit gebied in het recreatief netwerk middels ontsluiting door wandel- en voetpaden;
- de bedrijfsbebouwing van de Papierindustrie (in overleg met de gemeente Meerssen en met de papierindustrie) door middel van het aanbrengen van afschermdende beplanting beter inpassen in de 'groene entree' van het stedelijk gebied Maastricht.

4.4.3 Noordrand Beatrixhaven

Hier raken landgoederenzone (Meerssenhoven, Gelei) en bedrijventerrein elkaar heel direct. Binnen de beperkte ruimte zijn er drie doelstellingen te realiseren:

- creëren van een rand naar het open tussengebied;
- vrije ligging Meerssenhoven;
- handhaven en versterken ecologische zone Gelei.

Via een integrale aanpak is dit te bereiken: dit betekent herstructurering van de bedrijven langs de Klipperweg. Dit biedt tevens een kans tot verbetering van de uitstraling van de Beatrixhaven: hier kan 'de gouden rand' van de Beatrixhaven ontstaan. De zone tussen Klipperweg en de haven is breed genoeg om de volgende zonering in te passen: laan met langzaamverkeersroute - representatief voorgebied - werkgebied.

Door aanleg van de laan en door eisen te stellen aan verschijningsvorm bebouwing en inrichting voorterreinen kan hier een hoogwaardig ensemble ontstaan, dat zich qua maat en schaal gaat verhouden tot Meerssenhoven. De noordpunt van de bedrijvenstrook heeft potenties voor een bijzondere (bijvoorbeeld recreatieve) functie, gezien de ligging op een prachtige plek aan het kanaal, aan de voet van de brug.

Een zodanige strategie zal tijd en bijzondere inzet vragen. Vanuit het perspectief van de landgoederenzone is het echter de enige manier om tot een structurele oplossing te komen.

Afbeelding 11 Actiepunten recreatief routenetwerk (bron: Perspectief op de Landgoederenzone)

4.4.4 Het gebied rondom Vaeshartelt

Het kleinschalig gebied ('de tuin van Vaeshartelt') biedt mogelijkheden tot toevoegen van programma. Het Perspectief geeft de volgende mogelijkheden aan:

- een directe relatie met en belang bij de 'landgoedsfeer';
- gewenste landschappelijke toevoegingen realiseren;
- beheer van gebied veiligstellen;
- recreatieve routes herstellen/ creëren;
- optimale benutting ecologische potenties;
- nadere studie naar aanleg van een kleinere boslocatie (eventueel tussen Vaeshartelt en Kompbos).

[Terug naar inhoudsopgave](#)

5 HET BESTEMMINGSPLAN

De in het voorgaande aangegeven ruimtelijke en functionele analyse alsmede de ruimtelijke strategie zijn de basis voor dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk zal worden aangegeven wat de juridische plansystematiek voor de landgoederenzone is en op welke wijze de uitgangspunten concreet juridisch zijn vertaald naar het bestemmingsplan. Voorafgaand hieraan zal onder 'planbeschrijving' worden aangegeven welke ontwikkelingen uit de duurzame ruimtelijke strategie (conform het 'Perspectief op de Landgoederenzone') op voorhand in het bestemmingsplan zijn meegenomen. Van deze ontwikkelingen kan worden gesteld dat deze in ieder geval geen belemmeringen opwerpen voor zaken die bijvoorbeeld via de Tracé/MER-studie worden onderzocht (verknoping).

[Terug naar inhoudsopgave](#)

5.1 Planbeschrijving

Duurzame ruimtelijke structuur – ruimtelijke strategie

In het Perspectief wordt een beschrijving gegeven van de hoofdelementen van de ruimtelijke structuur. Enkele kenmerken van deze hoofdelementen verdienen in dit kader aandacht. De robuuste laanbeplanting van de Meerssenerweg kan binnen de bestemming verkeersdoeleinden beschermd worden.

De tuin van Vaeshartelt kan binnen de bestemming landgoed beschermd worden. De Meerssenhoven ligt in een open tussengebied. De openheid van het gebied zal binnen de bestemming 'agrarisches gebied met natuur- en landschapswaarden' worden geregeld.

Waternetwerk

Het waterschap heeft herinrichtingsplannen voor o.m. het plangebied. In eerste instantie wordt echter de huidige situatie geregeld. De gemeente maakt een afweging indien zich een concreet initiatief voordoet, bijvoorbeeld een bypass. De cultuurhistorische waarden van de landgoederen vormen hierbij een zwaar afwegingskader. Te realiseren in samenwerking met het Waterschap:

- directe verbinding Kruisdonk Mariënwaard;
- herstel waterlijn Vaeshartelt-Meerssenhoven;
- directe verbinding Meerssenhoven oostzijde-Klipperweg.

(recreatief) Routenetwerk

De fietsverbinding Geul-Julianakanaal en de wandel- en fietspaden Geulzone zullen via een aanlegvergunningstelsel mogelijk worden gemaakt. De langzaamverkeersroute langs de Klipperweg wordt binnen de bestemming 'verkeersdoeleinden' opgenomen. Het herstel van de wandelpaden om Meerssenhoven en het herstel van de routes in het kleinschalig gebied achter Vaeshartelt kan binnen de bestemming 'verkeersdoeleinden' en binnen de bestemming 'landgoed'.

De kortsluiting Kasteel Neubourgweg-Meerssenerweg past binnen de bestemming 'Groenvoorzieningen met landschappelijke waarde'.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

5.2 Het juridische plan

Het bestemmingsplan is het instrument bij uitstek voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. De bestemming heeft echter op zich geen rechtstreekse werking. Hiervoor zijn gebruiksvoorschriften nodig, alsmede bouw- en aanlegvergunningen, waarmee ontwikkelingen, die de realisering of het gebruik overeenkomstig de bestemming in de weg staan, worden geweerd. Daardoor krijgt het bestemmingsplan een werende strekking welke vorm van planologie ook wel toelatingsplanologie wordt genoemd. In 1985 is de wetgeving herzien ten gunste van een meer programmatische manier van planologie. Dit heeft geleid tot de introductie in het Besluit op de ruimtelijke ordening van de beschrijving in hoofdlijnen. Hierin kan een beschrijving worden gegeven van de wijze waarop de in het plan vervatte doeleinden worden nagestreefd.

Bij bestemmingsplannen echter die in hoofdzaak voorzien in het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur is het programmatische aspect van minder belang. Het programmatische aspect is vooral van belang in die situaties waarin het plan erop gericht is om de basis te bieden voor het realiseren van een of meer ontwikkelingen.

Behalve toelatingsplanologie houdt het bestemmingsplan doorgaans ook toedelingsplanologie in. Aan verschillende gebieden worden verschillende functies toegekend. Het bestemmingsplan geeft de verschillende bestemmingen in het betreffende gebied hun plaats en regelt de onderlinge verhoudingen en ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij is veelal sprake van perceelsgericht bestemmen.

In veel gevallen vormt deze benadering nog steeds het uitgangspunt bij het maken van (voorschriften bij) bestemmingsplannen. Deze benadering doet echter in veel gevallen te weinig recht aan de onderlinge samenhang binnen het plangebied. Met een beschrijving in hoofdlijnen kan dit echter worden gecorrigeerd. Hierin kan de samenhang worden aangegeven.

In een dergelijke 'gebiedsgerichte' benadering worden de omvang en situering van de in de bestemming begrepen doeleinden in beginsel niet aangegeven.

Afhankelijk van het beleid kan een bestemmingsplan een meer of minder globaal karakter dragen. Veelal wordt in relatie tot globaliteit in één adem ook het begrip flexibiliteit genoemd. Het betreft hier echter totaal verschillende begrippen. In een globale regeling zijn veel activiteiten zonder nadere toetsing toegelaten. Alleen die activiteiten zijn verboden waarvan zeker lijkt dat deze uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening in het betreffende plangebied niet kunnen worden toegelaten. Het betreft dus een regeling die veel ruimte biedt.

Een flexibele regeling daarentegen biedt in beginsel minder ruimte en laat zonder nadere toetsing alleen die activiteiten toe, waarvan zeker lijkt dat die uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten. Andere activiteiten zijn verboden maar kunnen, als er in het concrete geval geen bezwaar tegen bestaat alsnog worden toegelaten aan de hand van een nadere beoordeling.

Overigens kan zowel met globaliteit als met flexibiliteit uiteindelijk tot hetzelfde resultaat worden gekomen. Er is sprake van een glijdende schaal; er zijn allerlei tussen- en mengvormen mogelijk.

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting is aangegeven is het de bedoeling van dit bestemmingsplan om primair de bestaande situatie te beschermen en slechts beperkte ontwikkelingen toe te staan. Een flexibel opgezette planvorm lijkt in dezen dan de meest geschikte regeling omdat op deze manier alleen die activiteiten worden toegelaten welke uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar ontmoeten.

Opzet van de voorschriften

Bij het samenstellen van de voorschriften is een eenduidige opzet gekozen, die in alle artikelen terugkomt. Dit betreft zowel de lay-out als de inhoudelijke opzet van de voorschriften. Het bestemmingsplan omvat de volgende elementen:

Paragraaf I Inleidende bepalingen

In deze paragraaf worden de begripsbepalingen en de wijze van meten opgenomen. Bij de meetbepalingen is tevens het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat opgenomen.

Paragraaf II Bestemmingsregeling

Hier zullen de artikelen 3 tot en met 15 worden opgenomen. Dit wordt onder 5.3 uitgebreid beschreven. Per artikel komt in elk geval aan bod:

- een doeleindenomschrijving;
- een bebouwingsregeling.

Tevens kunnen één of meer van de volgende onderdelen eveneens aan de orde komen:

- Beschrijving in hoofdlijnen;
- Wijzigingsbevoegdheden;
- Aanlegvergunningen;
- Vrijstellingsbevoegdheden;
- Nadere eisen.

Doeleindenomschrijving

In de doeleindenomschrijving is bepaald welke functies binnen de betreffende bestemming toelaatbaar zijn. Waar deze functies toelaatbaar zijn en in welke omvang (hoofdfuncties, nevenfunctie of ondergeschikte functie) is nader omschreven in de 'beschrijving in hoofdlijnen' bij de bestemmingen.

Bebouwingsregeling

Hierin zijn de bebouwingsmogelijkheden opgenomen waarvoor direct (dus zonder nadere procedure) bouwvergunning kan worden verleend. Onder het regime van de bebouwingsregeling vallen o.a. bepalingen ten aanzien van hoofdgebouwen, de zogenaamde voortuinregeling, de aan- en bijbouwregeling en de bebouwing ten dienste van het openbaar gebied.

Beschrijving in hoofdlijnen

De beschrijving in hoofdlijnen (b.i.h.) is een krachtig beleidsinstrument dat onderdeel uitmaakt van de voorschriften. Bij het hanteren van de b.i.h. dienen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te worden genomen. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij elke beslissing een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden van alle in het geding zijnde belangen.

De beschrijving in hoofdlijnen is een verdere detaillering in de voorschriften van in de toelichting uitgesproken beleidsintenties.

Aan de b.i.h. zijn in dit plan drie functies te onderkennen:

- 1 Verduidelijking van de doeleindenomschrijving en overige voorschriften.
- 2 Uitvoeringsfunctie: waarin het beleidsvoornemen tot realiseren van de planintenties wordt beschreven. De gemeente geeft aan op welke wijze het plan zal worden uitgevoerd en bindt hiermee zichzelf ten opzichte van de burgers.
- 3 Flexibiliteitsbepalingen: de beleidsregels voor het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen als vrijstelling en nadere eisen.

Wijzigingsbevoegdheden

Ingevolge artikel 11 van de WRO moeten burgemeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het plan uitwerken of kunnen binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan wijzigen. Een wijzigingsbevoegdheid is bijvoorbeeld opgenomen voor functieverandering van de landgoederen.

Aanlegvergunningen

De aanlegvergunning is een middel om controle/invloed te krijgen op bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die een duurzaam gevolg (kunnen) hebben voor het gebruik van de grond. Het is een instrument om, afhankelijk van de omstandigheden, vooraf te bezien of een activiteit kan worden toegelaten, eventueel onder voorwaarden. De noodzaak voor het opnemen van een aanlegvergunningstelsel dient te worden aangetoond.

Vrijstellingsbevoegdheden en nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen als een concrete aanvraag daartoe aanleiding geeft op bepaalde punten nadere eisen stellen of van voorschriften van het plan vrijstelling verlenen (ex artikel 15 WRO). Vrijstelling mag alleen worden verleend op ondergeschikte punten.

Paragraaf III Overige bepalingen

In deze paragraaf zijn de normale algemene vrijstellingsbepalingen ingevolge artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging van een bestemming naar een natuurbestemming. Hiervan kan gebruik gemaakt worden wanneer de gronden hiervoor zijn verworven en deze functiewijziging past in het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de nota Perspectief op de Landgoederenzone, of wanneer er sprake is van vastgesteld beleid van provincie, rijk, waterschap of van de gemeente zelf.

Daarnaast is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in het gebied een camping te kunnen realiseren. Deze bevoegdheid heeft de raad aan zichzelf voorbehouden. Hiervan kan uitsluitend gebruik worden gemaakt ten behoeve van de verplaatsing van de camping De Dousberg onder de uitdrukkelijke voorwaarden dat de landschappelijke en natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast en de omvang van deze camping de omvang van de bestaande camping op de Dousberg niet te boven gaat.

Verder bevat deze paragraaf het artikel waarin de aanvullende werking van de bouwverordening wordt uitgesloten, behoudens ten aanzien van de daar genoemde onderwerpen. Doel van deze regeling is dat de (eventueel) in het bestemmingsplan geboden ruimte niet automatisch ingeperkt wordt door de bouwverordening. Voor een aantal onderwerpen wordt de bouwverordening

echter wel expliciet van toepassing verklaard. In dat geval gelden de regels in de bouwverordening van de gemeente dus aanvullend op hetgeen bepaald is in het bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld voor erf- en terreinafscheidingen bepaald dat de bouwverordening aanvullend werkt. Aangezien in de betreffende artikelen niets over de hoogte van erfafscheidingen is geregeld geldt dus datgene dat in de bouwverordening is geregeld.

In het algemene verbod tot gebruik van gronden en opstallen in strijd met de bestemming is tevens de zogenaamde 'toverformule' opgenomen, een bepaling waarmee vrijstelling van het algemene verbod verleend kan/moet worden indien zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming niet meer mogelijk is.

Met de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht zijn er algemene regels gekomen over de voorbereiding van besluiten.

In navolging van de VNG-circulaire over toepassing van de Awb is in deze paragraaf van de voorschriften afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaard op besluiten tot wijziging van het plan.

In de overgangsbepalingen gelden voor bouwen en gebruik verschillende tijdstippen waarop het overgangsrecht ingaat. Voor het bouwen geldt het tijdstip van de eerste tervisielegging van het plan. Dit vanwege de aanhoudingsplicht voor bouwvergunningen die dan ontstaat. Nadien gebouwde afwijkende bouwwerken vallen onder het overgangsrecht indien zij overeenkomstig de Woningwet zijn gebouwd. Voor gebruik geldt het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan. De overgangsbepalingen zijn zodanig geformuleerd dat ook meldingsplichtige bouwwerken ingevolge de Woningwet onder het overgangsrecht vallen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Zoals reeds eerder is aangegeven zal dit bestemmingsplan voornamelijk conserverend van opzet zijn. Dit heeft tot gevolg dat bestaande functies gehandhaafd kunnen blijven, met geringe mogelijkheden voor uitbreiding en vernieuwing. Grootschalige ontwikkelingen worden vooralsnog niet voorzien en zullen daarom in dit bestemmingsplan niet aan de orde komen.

Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor: agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden, bos, groenvoorzieningen met landschappelijke waarde, landgoed, wonen, bedrijfsdoeleinden, agrarisch bouwblok, water, verkeersdoeleinden en spoorweg. Daarnaast zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen: hoofdtransportleidingen, archeologisch waardevol gebied en bodembeschermingsgebied Mergelland.

Aangezien nagenoeg het gehele plangebied in de Provinciale Milieuverordening is aangemerkt als grondwaterbeschermingsgebied is er voor gekozen dit gebied een planologische basisbescherming te geven door opnemings in de doeleindenomschrijvingen van desbetreffende artikelen.

Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden (art. 3)

Een groot deel van het plangebied wordt agrarisch gebruikt. Zoals echter eerder is omschreven heeft het totale plangebied grote natuur- en landschapswaarden in de vorm van biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen, en aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden. Deze waarden dienen ook bij het agrarisch grondgebruik beschermd te worden. Mede hierom is een uitgebreid aanlegvergunningstelsel opgenomen in lid 4.

Binnen de bestemming krijgen de boomgaarden een aparte aanduiding. Door de boomgaarden op de plankaart aan te duiden wordt dit grondgebruik in stand gehouden. Het kappen van hoogstamboomgaarden is tevens aan een aanlegvergunning gebonden. In bepaalde, op de kaart aangeduide gebieden, verdient de openheid van het landschap extra aandacht. In de desbetreffende voorschriften is dan ook aangegeven dat met deze openheid rekening gehouden dient te worden.

Bos (art. 4)

In deze bestemming is het bestaande bos opgenomen. Er is een onderscheid gemaakt tussen bos waarop de Boswet van toepassing is ('natuurbos') en bos bestemd voor productie ('multifunctioneel bos').

Het beheer is gericht op duurzaam bos ten behoeve van recreatief gebruik en het ontwikkelen van meer variatie in soortensamenstelling (loofhout) en leeftijdsopbouw door natuurlijke verjonging. Er is een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor werkzaamheden binnen het 'natuurbos'.

Bouwwerken met een beperkte omvang ten behoeve van het recreatief medegebruik (picknicktafels, speel- en schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering) zijn toegestaan.

In het gehele plangebied wordt routegebonden recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen enzovoort op bestaande paden mogelijk gemaakt.

Groenvoorzieningen met landschappelijke waarde (art. 5)

Het recent gerealiseerde project met de bestemming 'groenvoorzieningen met landschappelijke waarde' ligt in tegen de wijk Nazareth en is ruimtelijk sterk verweven met deze woonwijk. Dit gebied wordt gekenmerkt door een open extensief beheerde groenvoorziening. Het beheer in het gebied is gericht op:

- het recreatief gebruik als stedelijk uitloophed;
- het behouden en verder ontwikkelen van natuurwaarden in het algemeen;
- het behoud van de geomorfologische en hydrologische structuurkenmerken.

Landgoed (art. 6)

Deze bestemming is gelegd op een zevental landgoederen en buitens en beslaat het hele eigendom. Op de inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen is aangegeven welke functies per landgoed voorkomen.

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt eerst een sfeerbeeld gegeven van de landgoederen in één geheel. Daarna wordt in de beschrijving per landgoed aangegeven welke wensen en ideeën er bestaan met betrekking tot verdere ontwikkeling van het landgoed. Ook zijn de bestaande functies aangegeven per landgoed, en is aangegeven waar het beleid van de gemeente zich op richt. Voor de regeling is aangesloten bij de voorbeeldregeling zoals opgesteld door de Federatie Particulier Grondbezit, commissie Landgoederen, met dien verstande dat, in verband met beperkingen vanuit geluidzonerings, is gekozen voor een consoliderende bestemming: de huidige situatie wordt vastgelegd, met wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe ontwikkelingen. Voor de uitbreiding van SBO De Opstap is echter reeds een directe bouwtitel opgenomen. Mede hiervoor is eveneens een hogere waarde procedure gevolgd. De initiatieven van de Baylor-universiteit bij Groot-Vaeshartelt zijn in dit plan reeds meegenomen. De huidige functie van Kruisdonk is ten behoeve van kantoordoeleinden. De gemeente staat hier in principe niet negatief tegenover wanneer het gaat om een eindgebruiker die de cultuurhistorische waarden van het gebouw en het park respecteert, waarbij tevens zoveel mogelijk de (gedeeltelijke) openbaarheid van het landgoed gegarandeerd wordt.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering van de landgoederen alsmede ten behoeve van uitbreiding van het bebouwingsvlak. Dit laatste kan bijvoorbeeld gebruikt worden ten behoeve van de geplande uitbreiding van La Grande Suisse B.V. Hiervoor is reeds een hogere waarde procedure gevolgd.

Wonen (art. 7)

De bestaande woningen zullen positief bestemd worden. Ingevolge het gemeentelijk en het provinciaal beleid zullen in principe geen nieuwe burgerwoningen, anders dan woningen die ontstaan ten gevolgen van boerderijsplitsing of bedrijfsbeëindiging, in het (buiten)gebied worden toegelaten.

Binnen deze bestemming is een transportbedrijf aangeduid als 'Bestaand Bedrijf'. Dit transportbedrijf heeft een milieuvergunning, maar de aanduiding geeft aan dat dit bedrijf in principe niet past binnen de woonbestemming. Van overheidswege zullen echter geen stappen ondernomen worden het bedrijf (opnieuw) te verplaatsen.

De aanduiding tot Bestaand bedrijf geeft aan dat wanneer het transportbedrijf op houdt te bestaan er geen nieuw bedrijf gevestigd kan of mag worden. Op deze manier is een soort uitsterfconstructie geconstrueerd welke garandeert dat er geen nieuw bedrijf kan ontstaan, hetgeen wel zou kunnen gebeuren bij een specifieke bedrijfsbestemming.

Het (bebouwde) erf behorende bij de woning is territoriaal bepaald ('bouwblok op maat'). Bij de woning mogen aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd met een maximale maat van 80 m², conform gemeentelijk beleid.

Aan huis gebonden beroepen zijn ingevolge de jurisprudentie rechtstreeks toegestaan, terwijl voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 een vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen. Met deze categorieën wordt gerefereerd aan de bij de voorschriften als bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is gebaseerd op de nieuwste uitgave van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze Staat is vervolgens bewerkt in die zin dat rekening is gehouden met specifieke kenmerken van de omgeving. Zo is op de Staat een correctie toegepast ten aanzien van het omgevingstype: aangezien de omgeving is aan te merken als landelijk gebied met woningen is op de VNG-Staat een correctie toegepast met betrekking tot geur, stof, gevaar en verkeer. De VNG-Staat gaat immers uit van een rustige woonwijk.

Daarnaast is de VNG-Staat aangepast aan de eigen situatie binnen de gemeente: bedrijven die per definitie niet voorkomen in de gemeente zijn geschrapt (zeevaart e.d.).

Voor kleinschalig kamperen, nevenactiviteiten of functieverandering in vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen worden, op grond van gemeentelijk beleid, bij de bestemming 'wonen' geen mogelijkheden geboden.

Bedrijfsdoeleinden (art. 8)

De in het plangebied aanwezige bedrijven, met uitzondering van het transportbedrijf en de manege, zullen positief worden bestemd in de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Dit betreft zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven.

De milieuhygiënische toelaatbaarheid van niet-agrarische bedrijven wordt getoetst aan de verenigbaarheid met de woonfunctie. Aan de voorschriften is een Staat van Bedrijfsactiviteiten toegevoegd waarin de bedrijven zijn opgenomen die in principe toelaatbaar zijn. Bedrijven in categorie 1 en 2 zijn rechtstreeks toelaatbaar mits de afstanden zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden aangehouden. Bedrijven in categorie 3 alsmede bedrijven die niet voorkomen in genoemde Staat, doch die daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen, zijn uitsluitend middels vrijstelling toelaatbaar.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is de Staat een aangepaste versie van de standaardlijst zoals die door de VNG is opgesteld. De afstanden in de lijst zijn gecorrigeerd voor het omgevingstype landelijk gebied met woningen en daarnaast zijn bedrijven geschrapt welke bodembedreigende activiteiten kunnen ontwikkelen. Dit laatste in verband met het feit dat nagenoeg het gehele plangebied een grondwaterbeschermingsgebied is.

Bestaande bedrijven die qua situering niet in overeenstemming zijn met deze uitgangspunten worden geacht aan het plan te voldoen, met dien verstande dat slechts een beperkte uitbreiding (15%) mogelijk is.

Agrarisch bouwblok (art. 9)

Agrarische bedrijven zijn bedrijven die een economisch bestaan halen uit het telen van gewassen of het houden van dieren.

Ter voorkoming van de ontwikkeling van functies die geen binding hebben met het buitengebied, dienen agrarische bestemmingen alleen te worden gelegd in situaties waarbij sprake is van **bedrijfsmatige** agrarische activiteiten hetgeen uit de omvang en de doelmatige opzet dient te blijken, o.a. op grond van geldende plannen, gemeentelijke kennis, milieuvergunningen en luchtfoto's.

Deze agrarische bedrijven hebben een bouwblok op maat gekregen waarbinnen ruimte is voor uitbreiding. Het 'koppelteken' op de plankaart geeft aan dat dezelfde regels van kracht zijn voor de betreffende 2 bouwblokken.

Het agrarisch bedrijf aan de Mariënwaard heeft geen milieuvergunning.

Twee agrarische bedrijven hebben een bouwblok gekregen met specifieke mogelijkheden. Bij het agrarisch bedrijf aan de Boekenderweg is detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten toegestaan, hetgeen eveneens geldt voor het tuincentrum aan de Kruisdonk. Voor dit tuincentrum is tevens de aanduiding 'Kassen toegestaan' opgenomen.

Met het van kracht worden van de Wet op de Openluchtrecreatie op 1 november 1995 is de Kampeerwet komen te vervallen. Dit heeft grote gevolgen voor het gemeentelijk kampeerbeleid. De gemeente heeft nu een grotere beleidsvrijheid en verder beperkt de wet zich niet tot kamperen maar omvat het brede veld van de openluchtrecreatie. De gemeente heeft hiertoe de Beleidsnota Kamperen en volkstuinen in Maastricht opgesteld.

Voor het plangebied worden geen grootschalige recreatievoorzieningen mogelijk gemaakt. Kamperen is slechts bij de boer onder voorwaarden op het agrarisch bouwblok toegestaan.

Water (art. 10)

Hieronder vallen de bestaande waterlopen, oevers en waterpartijen welke positief bestemd zullen worden. De regeling is afgestemd op de bestaande situatie. Binnen de bestemming zijn alleen directe bebouwingsmogelijkheden opgenomen, gericht op noodzakelijke beperkte voorzieningen voor waterbeheer (bruggen, stuwen, sluisjes etc.).

Binnen de aanduiding 'primaire watergang' zijn de watergangen opgenomen die van overwegend belang zijn voor de waterhuishoudkundige betekenis van het agrarisch gebied en de landgoederen. De waterlopen zijn bestemd voor waterhuishoudkundige en landschappelijke doeleinden en staan primair ten dienste van agrarische belangen. De primaire watergangen lopen ook over de landgoederen waarmee wordt aangegeven dat de landgoedeigenaren betrokken zijn bij het beheer van de watergangen Kanjel en Gelei en sommige nieuw aan te leggen verbindingen vanwege de waterhuishouding.

De regeling voor de primaire watergangen is gericht op het verbeteren van het beheer en versterking van de functies ten behoeve van ecologie en landschap. Barrières moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

In het kader van de keur van Waterschap Roer en Overmaas geldt overigens een waterhuishoudkundige toets bij alle ingrepen aan watergangen. Hiervoor is een vergunning bij het Waterschap vereist.

Verkeersdoeleinden (art. 11)

Alle wegen worden binnen deze bestemming begrepen. Het gaat daarbij om hoofdverkeerswegen (A79 en A2), interlokale wegen, ontsluitingswegen, onverharde & semi-verharde wegen en fietspaden.

Het beleid is gericht op het instandhouden van de verkeerskundige doeleinden, met inbegrip van de aanwezige civieltechnische recreatie-, groen- en nutsvoorzieningen en eventuele aangrenzende vrijliggende fietspaden.

De bestemming is tevens gericht op de bescherming van landschappelijke en recreatieve waarden.

De bebouwingsmogelijkheden zijn zeer beperkt en uitsluitend toegestaan ten behoeve van verkeerskundige doeleinden inclusief de bijbehorende kunstwerken.

Spoorweg (art. 12)

- Binnen de bestemming 'spoorweg' zijn de bestaande spoorwegverbindingen Maastricht-Heerlen en Maastricht-Sittard opgenomen.
- Het beleid is gericht op het instandhouden van de verkeerskundige doeleinden alsmede de bijbehorende voorzieningen.
- Daarnaast geldt binnen de bestemming het instandhouden van eventueel aanwezige landschappelijke waarden. De bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt en uitsluitend toegestaan ten behoeve van verkeersdoeleinden.
- a Op en ter weerszijden van het op de plankaart aangegeven gebied met de bestemming spoorwegdoeleinden zijn de artikelen 36 t/m 40 Spoorwegwet (Stb. 1875, 67) en artikel 15 RDHL van toepassing.
 - b Conform artikel 36 t/m 40 Spoorwegwet mag niet zonder ontheffing door of vanwege de Minister van Verkeer en Waterstaat worden gebouwd, respectievelijk werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die in strijd zijn met de Spoorwegwet.
 - c Conform artikel 15 RDHL is het verboden zonder vergunning, verleend door of namens de minister van Verkeer en Waterstaat, op, in, boven of onder de spoorweg leidingen, werken, andere inrichtingen of beplantingen aan te brengen, te doen aanbrengen, of te hebben, dan wel daarmee verband houdende werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren. Deze publiekrechtelijke bevoegdheid van NS Railinfrabeheer BV om vergunningen te verlenen ex artikel 15 RDHL heeft ten doel de veiligheid en de onbelemmerde beschikbaarheid van de spoorweg te garanderen.
 - d Ontheffingen en vergunningen zoals genoemd onder b en c dienen te worden aangevraagd bij NS Railinfrabeheer BV regio Zuid, Postbus 6433, 5600 HK te Eindhoven.

Hoofdtransportleidingen (dubbelbestemming) (art. 13)

De bestaande leidingen die voor bescherming in aanmerking komen zijn in deze dubbelbestemming opgenomen.

Binnen het plangebied gaat het daarbij om twee gasleidingen, een rioolwatertransportleiding en een 150 kV hoogspanningsleiding.

Binnen de dubbelbestemming is bij de gasleidingen een veiligheidszone opgenomen van 4 m ter weerszijden van de leiding, waarbinnen, naast het overige grondgebruik, uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding. Hetzelfde geldt voor de rioolwatertransportleiding, evenwel binnen 2,5 m ter weerszijden van de leiding.

Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming) (art. 14)

Deze bestemming omvat de archeologische waarden vanwege archeologische voorwerpen in de bodem of sporen van oudheidkundige betekenissen.

In deze dubbelbestemming is bebouwing (met uitzondering van de bouwblokken) niet mogelijk, voor zover dit al in de onderliggende gebiedsbestemming was. Mogelijkheden tot vrijstelling zijn opgenomen om ingrijpende ontwikkelingen te kunnen toetsen en zo onomkeerbare aantasting van archeologische waarden te voorkomen.

Bodembeschermingsgebied Mergelland (dubbelbestemming) (art. 15)

Dit gebied is conform de Provinciale Milieuverordening Limburg opgenomen om het gebied een planologische basisbescherming te geven. In de Provinciale verordening zijn nadere bepalingen opgenomen. Via het bestemmingsplan geldt aldus geen aanvullende regelgeving.

Het andere milieubeschermingsgebied, namelijk het grondwaterbeschermingsgebied, wordt beschermd door opnemingen daarvan in de doeleindenomschrijving van desbetreffende artikelen.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE PROCEDURES

6.1 Handhaving en uitvoering

6.1.1 Handhaving

De handhaafbaarheid 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 Landgoederenzone is hiermee rekening gehouden. De bestaande toestand is zo gericht mogelijk vertaald in de planregeling c.q. 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-situaties';
- wijze van periodieke controle middels luchtfoto's of veldbezoek;
- 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 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 schriftelijk 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.

6.1.2 Uitvoering

De Landgoederenzone wordt in eerder genoemde handhavingsnota gerekend tot het buitengebied van de gemeente. In zijn algemeenheid vormt het buitengebied een volledig op zichzelf staand onderdeel met een eigen problematiek. Dit is onderkend met de oprichting van een specifiek intergemeentelijk samenwerkingsverband: het Gewest Maastricht en Mergelland. Het wordt dan ook doelmatig geacht om voor de formulering van het ruimtelijk handhavingsbeleid gebruik te maken van de opgedane ervaringen in de regio en zou voor een soortgelijke integrale aanpak gekozen kunnen worden. 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 vergunningverlening 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 voor het alsnog legaliseren door middel van vergunningverlening tot het doen beëindigen van de overtreding.

Op basis van prioritering en differentiëring zullen bovenstaande drie handhavingsaspecten worden ingepast in het reguliere werkpakket (handhavingsjaarprogramma).

6.2 Economische haalbaarheid

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van opzet is zijn er geen actieve ontwikkelingen in het plan voorzien en is er geen noodzaak de financiële en economische haalbaarheid te onderbouwen. Voor de actiepunten welke genoemd zijn zal buiten het bestemmingsplan om met de gebiedsbeheerders gekozen worden voor een kwalitatieve verbetering.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

6.3 Overleg

In het kader van het vooroverleg is een schriftelijke reactie ontvangen van de navolgende instanties:

- 1 PCGP
- 2 Gemeente Meerssen
- 3 Zuiveringschap Limburg
- 4 Rijkswaterstaat

Ad 1 Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

1 Planopzet

Het plangebied herbergt zodanige waarden dat een adequate bescherming zeer gewenst is. De gekozen planopzet voldoet in principe aan deze voorwaarde.

Verzocht wordt te overwegen ook de landgoederen/kastelen Bethlehem, de Geusselt en eventueel ook Hartelstein in het plangebied op te nemen om zo nog meer de (gewenste) samenhang in het gebied te benadrukken.

Reactie:

Ofschoon wij onderkennen dat er een samenhang is tussen de landgoederen aan de noordoostzijde van de stad die zich uitstrekt van de Withuishof aan de oostzijde (Bergerstraat) tot en met Hartelstein ten noorden van Itteren is het niet mogelijk en wenselijk alle landgoederen in een bestemmingsplan te regelen. Voor een aantal landgoederen is een adequaat bestemmingsplan van kracht (Scharn Noord, Amby 1993). Voor anderen is een plan in voorbereiding (Grensmaas). Getracht wordt altijd een zo logisch mogelijke planbegrenzing te kiezen waarbij diverse aspecten en argumenten worden gewogen. De gekozen plangrens is ons inziens dan ook logisch en aanvaardbaar.

2 Natuur en landschap

a De gronden met de bestemming 'Aln' zijn grotendeels gelegen in een ecologische verbindingszone. In de doeleindenomschrijving is sprake van behoud van landschaps- en natuurwaarden. Gewenst is het om te streven naar versterking van het verbindingskarakter van deze zone, met name in de open gebieden tussen de landgoederen.

In de zone van de Geul, welke onderdeel uitmaakt van een ecologisch ontwikkelingsgebied, dient ook de wenselijkheid van verdere natuurontwikkeling te worden overwogen.

In de bestemming Groenvoorziening met landschappelijke waarde' dienen niet alleen de landschapswaarden maar ook de aanwezige natuurwaarden te worden behouden en waar mogelijk ontwikkeld.

In verband met c. wordt het juist geacht de bestemming 'Groenvoorziening' te wijzigen in 'Natuurgebied'.

Reactie:

a In de voorschriften wordt toegevoegd dat in de open gebieden tussen de landgoederen tevens gestreefd wordt naar versterking van landschaps- en natuurwaarden.

b Het plan is hoofdzakelijk conserverend van opzet. In de voorschriften zal een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden om bestemmingen te wijzigen in een natuurbestemming ten behoeve van natuurontwikkeling.

c De gronden met de bestemming 'groenvoorzieningen met landschappelijke waarden' hebben betrekking op het onlangs gerealiseerde buurpark Nazareth. Deze gronden zijn vooral bedoeld als uitloopgebied voor de buurt Nazareth. Wel is voor een deel voor een ecologische inrichting gekozen op basis waarvan een beperkte ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden tot de mogelijkheden behoort. Primair blijft het echter 'buurtpark Nazareth'.

d Gelet op het gestelde onder c voert het ons inziens te ver om te bestemming 'groenvoorzieningen met landschappelijke waarden' te wijzigen in 'natuurgebied'. Wel zullen wij de bestemming wijzigen in 'groenvoorzieningen met landschappelijke en natuurlijke waarden'.

3 Agrarische bouwkavels

Verzocht wordt om over de regeling van de agrarische bouwkavels overleg te plegen met de hoofdgroep RGV en de LLTB. Daarbij dient tevens aandacht te worden geschonken aan het in het plan opgenomen agrarisch bouwvlak voor een bestaand tuincentrum. Ook dient hierbij te worden betrokken de kwestie van het al of niet toelaten van detailhandel conform het provinciaal

beleid op dit punt.

Reactie:

Over deze materie is overleg gepleegd met de hoofdgroep RGV van de Provincie Limburg. Voor het plangebied is gekozen voor de methodiek zoals die ook in het bestemmingsplan Amby 1993 is gebruikt. Het plan herbergt maar een zeer beperkt aantal agrarische bedrijven, waarvan er ook nog een paar in de afbouwfase verkeren. Feitelijk zijn er maar twee bedrijven met toekomstperspectief; in casu het goed geoutilleerd bedrijf aan de Boekenderweg (enige jaren geleden verplaatst vanuit binnenstad/Herdenkingsplein) en het tuindersbedrijf aan de Kruisdonk 47A. Voor het bedrijf aan de Kruisdonk 47A zal mede naar aanleiding van de inspraakreactie het bestemmingsplan zodanig worden gewijzigd dat de bouw van een serre van ongeveer 1000 m² deels als vervangende nieuwbouw van de bestaande overkapping, buiten de 50 m rooilijn langs rijkswegen mogelijk worden gemaakt. Vanuit distributieplanologisch oogpunt bestaat geen bezwaar tegen verspreid over de stad gevestigde tuincentra. Ook landschappelijk bestaat daartegen geen fundamenteel bezwaar.

4 Infrastructuur en waterhuishouding

Rijkswaterstaat en de Waterschappen zullen hun opmerkingen separaat doen toekomen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording van de reacties van Rijkswaterstaat en het Zuiveringsschap Limburg. Van de zijde van het Waterschap Roer en Overmaas hebben wij geen reactie ontvangen.

5 Milieuaspecten

Geluidgevoelige bebouwing wordt toegelaten door middel van artikel 11 WRO. Indien hiervan gebruik gemaakt wordt dient de hogere grenswaarden vóór het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad te zijn vastgesteld.

De opgenomen zones industrielawaai (Beatrixhaven en Papierfabriek Meerssen) komen niet overeen met de provinciale gegevens op dit punt. Verzocht wordt hierover contact op te nemen met de provincie.

Reactie:

- a Er zijn twee nieuwe situaties binnen het plangebied waarvoor thans bekend is/ c.q. kan worden ingeschat dat geluidgevoelige functies worden toegevoegd, te weten de uitbreiding van de school Overbunde en een mogelijke uitbreiding van de Grande Suisse. De uitbreiding van de school is inmiddels zodanig concreet dat deze rechtstreeks in het plan zal worden geregeld. Momenteel wordt een akoestisch onderzoek verricht om te bepalen of voor deze uitbreiding een hogere grenswaarde nodig is. Zonodig zal de procedure worden gevoerd en afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan. De planvorming m.b.t. de uitbreiding van de Grande Suisse is op dit moment nog niet zodanig uitgekristalliseerd dat een directe bouwtitel wordt opgenomen. De richting van de uitbreiding is wel voldoende helder om een noodzakelijke hogere waarde procedure te kunnen voeren. Ook deze procedure zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgerond.
Het is praktisch onmogelijk en uit kostenoverwegingen ongewenst om alle mogelijke uitbreidingen van geluidgevoelige functies vooraf ruimtelijk te begrenzen. Derhalve zal aan de wijzigingsbevoegdheid een bepaling worden toegevoegd waarin is bepaald dat bij toevoegen van geluidgevoelige functies voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarden dan wel vooraf vastgestelde hogere waarden niet mogen worden overschreden.
- b Over de opgenomen zones heeft overleg plaatsgehad met de provincie. De noodzakelijke aanpassingen zullen worden verwerkt.

6 Monumenten

De als rijksmonument aangewezen gebouwen en landschapsparken dienen per gebouw/park als zodanig op de kaart te worden aangegeven. De beschrijving ervan dient in overeenstemming te zijn met de omschrijving in het Monumenten Selectie Project. De portierswoning van Groot-Vaeshartelt dient expliciet als gebouw te worden aangemerkt.

Reactie:

Het bestemmingsplan zal worden aangepast. Ook zal in de het bestemmingsplan een relatie worden gelegd met het Monumenten Selectie Project. De beschrijvingen in dit MSP zijn echter veel te uitvoerig om deze integraal in het bestemmingsplan op te nemen. Volstaan zal derhalve worden met een kernachtige beschrijving met een verwijzing naar het MSP.

7 Voorschriften

Ingevolge art. 3 lid 3 hebben b&w de bevoegdheid vrijstelling te verlenen van het bouwverbod t.b.v. kleine gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In de huidige moderne bedrijfsvoering worden dergelijke bouwwerken niet (meer) noodzakelijk geacht en kan daarom geschrapt worden.

Uit het plan blijkt niet waarom in art. 6 lid 3 sub d. en in art. 7 lid 3.2 ten aanzien van de omvang van bijgebouwen, de Handleiding Bestemmingsplannen c.a. niet wordt gevolgd.

Reactie:

- a Het plan wordt overeenkomstig aangepast.
- b Ten aanzien van de bijgebouwen regeling volgt de gemeente haar eigen beleid dat niet zoveel afwijkt van de maatvoeringen in de handleiding. Omdat binnen de recentere plannen van Maastricht en dus ook in dit plan aan- en uitbouwen t.b.v. de hoofdfunctie onder de bijgebouwenregeling is gebracht rechtvaardigt dit ons inziens een iets grotere maat. In recente plannen is deze maat door de provincie ook goedgekeurd. Wij zien derhalve geen aanleiding deze regeling te wijzigen.

Ad 2 Gemeente Meerssen

- a *Hoewel het bestemmingsplan overwegend conserverend van aard is, is het gewenst aandacht te schenken aan de*

invloedssferen die zich op het grensgebied Meerssen-Maastricht voordoen.

- b *De aanduiding op de plankaart 'grens van het bestemmingsplan' dient nabij het meest westelijk deel van Ingenope (kern Bunde) tot aan het Julianakanaal gewijzigd te worden in 'grens van het bestemmingsplan, tevens gemeentegrens'. Dit geldt ook voor de inventarisatiekaarten.*
- c *Daar waar de Geul de grens vormt van Maastricht en Meerssen zou aan de bestemming Aln een differentiatievlak 'Natuurontwikkelingsgebied' toegevoegd kunnen worden.*
- d *In de toelichting wordt onder Ecologische structuur voorgesteld een nieuwe ruimtelijke structuur te ontwikkelen in het gebied, waarbij de ontwikkeling van een groot multifunctioneel bos centraal staat. Het ware wenselijk hiermee in de voorschriften door middel van een wijzigingsbevoegdheid, rekening te houden.*
- e *Hoewel conserverend, wordt op afbeelding 9 van H4 het gebied aangeduid voor ontwikkeling van de Geuldalzone. Nu het beleid ten aanzien van het Beneden-Geuldal op provinciaal niveau reeds geformuleerd is, adviseren wij u daarop op bestemmingsplanniveau aan te sluiten.*

Reactie:

- a Beide kaarten zullen aangepast worden.
- b Het plan is hoofdzakelijk conserverend van opzet. In de voorschriften zal een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen worden om bestemmingen te wijzigen in een natuurbestemming c.q. teneinde natuurontwikkeling mogelijk te maken.
- c De toelichting die is gestoeld op het Perspectief op de landgoederenzone zal op dit punt iets worden aangepast. Verduidelijkt zal worden dat binnen dit bestemmingsplan met een groot multifunctioneel bos niet het ooit voorgestelde grote bos van 100 ha bedoeld is, maar de omvorming van bestaand productiebos naar natuurbos, eventueel aangevuld met een aantal bestaande bos-arealen met als doel de ruimtelijke structuur van het gebied, als drager van het gebied te versterken.
- d Zie reactie op b en c.

Ad 3 Zuiveringschap Limburg

- a *De binnen het plangebied gelegen rioolwatertransportleiding Meerssen-Limmel is niet op de plankaart aangeduid. Verzocht wordt de plankaart, alsmede artikel 13 te wijzigen.*
- b *In het Integraal Waterbeheersplan is aan de Geul een specifiek ecologische functie toegekend. SEF betekent dat de inrichting, het beheer en het onderhoud van dit oppervlaktewater gericht moet zijn op het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden. Verzocht wordt hiermee rekening te houden;*
- c *De namen van de Geul, Kanjel en Gelei dienen op de plankaart terug te komen;*
- d *De waterbeheerders geven er sterk de voorkeur aan dat alle waterstaatkundige belangen in een apart hoofdstuk ('natte paragraaf') worden gebundeld. Verzocht wordt een dergelijke paragraaf alsnog in de plantoelichting op te nemen.*

Reactie:

- a Het plan zal overeenkomstig de suggestie aangepast worden.
- b De specifieke waarden van de Geul zullen in de voorschriften beschermd worden.
- c De kaarten zullen aangepast worden.
- d De toelichting is sterk gestoeld op het Perspectief op de landgoederenzone. In paragraaf 2.6 is reeds een belangrijk deel van de zogenaamde natte paragraaf weergegeven. In paragraaf 4.3 wordt dit gecompleteerd.

Ad 4 Rijkswaterstaat

- a *In artikel 2.2 is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat weergegeven. Deze rooilijnen komen nog niet voor op de inventarisatiekaart.*
- b *Op het verbod te bouwen binnen de 0-50 m zone dient een uitzondering gemaakt te worden voor aan de weg gerelateerde bouwwerken.*
- c *De rooilijn van 30 m langs het Julianakanaal ontbreekt.*
- d *Ook bij de vrijstellingsbevoegdheid voor het bouwen van communicatievoorzieningen (art. 16) dienen de rooilijnen langs rijkswegen en rijksvaarweg in acht genomen te worden.*
- e *Binnen de bestemming verkeersdoeleinden zou wel bebouwing ten behoeve van de bestemming toegelaten moeten worden. Tevens wordt verzocht de doeleindenomschrijving uit te breiden met de aanduiding waterkering ten behoeve van het dijklichaam van het Julianakanaal.*
- f *De westelijke rijbaan van de A2 is ten onrechte aangeduid als afrit.*

Reactie:

- a De kaart zal worden aangepast.
- b Artikel 2.2 zal worden aangepast.
- c Zie a. en b.
- d Artikel 16 zal worden aangepast.
- e Artikel 11 zal worden aangepast.
- f De plankaart zal worden aangepast.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

6.4 Inspraak

De nota 'Perspectief op de landgoederenzone' is de basis geweest voor het voorliggend bestemmingsplan 'Landgoederenzone'.

Over deze nota heeft een discussie- en inspraakbijeenkomst plaatsgevonden op 19 maart 1997. Het verslag hiervan is als bijlage 4 aan de toelichting bijgevoegd.

De nota heeft daarnaast vanaf 24 februari 1997 ter inzage gelegen bij de Stadsbalie van het gemeentehuis. Naast de inspraakbijeenkomst bestond er de mogelijkheid om tot 2 april 1997 schriftelijk op de nota te reageren. Bij de gemeente zijn 5 schriftelijke reacties ingediend. Deze reacties zijn eveneens als bijlage 3 aan de toelichting bijgevoegd.

Op 22 september 1999 is een inspraakavond georganiseerd ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan in de basisschool 'De Opstap' (Mariënwaard). De bijeenkomst is door ca. 40 personen bezocht. Daarnaast zijn 6 schriftelijke reacties ingediend.

De reacties tijdens de inspraakavond zijn gegroepeerd besproken in het verslag dat van de avond is gemaakt. Verwezen wordt naar het verslag dat als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De volgende schriftelijke reacties zijn ingediend:

1 La Grande Suisse B.V. [REDACTED]

Van het college heb ik een brief ontvangen waarin zij aangeven in principe in te kunnen stemmen met een aan het hoofdgebouw ondergeschikte uitbreiding van het Monument La Grande Suisse, conform mijn ingediende principeverzoek. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat mijn bouwplan mogelijk gemaakt wordt.

Reactie:

Ofschoon ons College in principe de bereidheid heeft uitgesproken medewerking te verlenen aan een uitbreiding van de Grande Suisse is de concrete planvorming zowel ruimtelijk (in relatie tot de omgeving) als functioneel nog niet voldoende helder om in dit plan op dit moment een concrete bouwtitel op te nemen. Als de planontwikkeling binnen de afgegeven randvoorwaarden rond komt en dus ook een voldoende meerwaarde oplevert voor de landgoederenzone is het mogelijk met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid van ons College om daarop in te spelen. Zoals hiervoor bij de beantwoording van de PCGP reactie al is opgemerkt zal wel al een hogere waarde procedere in het kader van de wet geluidhinder worden gevoerd.

In de toelichting zal concreet aandacht worden besteed aan de mogelijke uitbreiding.

2 [REDACTED]

Gewezen wordt op de miserabele verkeersvoorzieningen voor voetgangers/wandelaars in het gebied, m.n. langs de Meerssenerweg. Verzocht wordt de infrastructuur te verbeteren in het gebied tussen Vaeshartelt, Mariënwaard en Nazareth zodat het begrip recreatie betekenis kan krijgen. Vooral het gebied langs de autobaan achter Mariënwaard en Dr. Poelsoord dient voor wandelaars ontsloten te worden. Het bestaande oude boom- en natuurbestand vraagt daarom.

Reactie:

In paragraaf 4.3.2 wordt ingegaan op de mogelijke verbeteringen aan het routenetwerk. In 4.3.3 worden de actiepunten aangegeven waarvoor het bestemmingsplan ook de ruimte biedt.

3 SBO De Opstap [REDACTED]

Gewezen wordt op het uitbreidingsplan vanwege fusie waardoor de begrenzing van de bebouwing overschreden zal worden en er een parkeerterrein voor voertuigen van het personeel zal worden aangelegd.

Verder wordt nadrukkelijk gewezen op de ontsluiting van de school die verkeersonveilig is. Het bestuur van de SSOM dringt er op aan om genoemde ontwikkelingen mee te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Reactie:

Zoals al eerder is aangegeven, is het uitbreidingsplan van de school voldoende concreet om een directe bouwtitel op te nemen. Het bebouwingsvlak op de plankaart zal worden aangepast. Ook de toelichting zal worden aangepast. Ofschoon de verkeersregulering niet iets is wat in een bestemmingsplan geregeld kan worden opgenomen is de feitelijke situatie inmiddels wel zodanig aangepast dat er een door verkeerslichten geregelde aansluiting is gerealiseerd.

4 [REDACTED]

Geeft aan dat bij wijziging van bestemming van agrarisch tot landgoederenzone er rekening mee gehouden dient te worden dat Roossen op basis van een overeenkomst (31-8-98) met Triangle ter plaatse een agrarisch bedrijf mag uitoefenen totdat er vervanging is gevonden. Voorkomen dient te worden dat een wijziging van de bestemming zou leiden tot beperkingen in het uitvoeren van een agrarisch bedrijf.

Reactie:

Privaatrechtelijke overeenkomsten hebben in principe geen invloed op het bestemmingsplan. Omdat het hier ook nog om een tijdelijke situatie gaat wordt het niet opportuun geacht deze in het bestemmingsplan te vertalen. Tenslotte worden bestaande activiteiten die 'wegbestemd' worden beschermd door het overgangsrecht. Het inmiddels concrete bouwplan voor de uitbreiding van de Baylor-universiteit is in het bestemmingsplan met een directe bouwtitel opgenomen.

5 Wildershof tuincentrum [REDACTED]

Dringend wordt verzocht om uitbreiding (zie bijgevoegde tekeningen) toe te staan omdat dit bedrijf alleen dan levensvatbaar is. Bij vormgeving en inrichting wordt ingespeeld op de omgeving.

Reactie:

Zie onze antwoord op punt 3 van de opmerkingen van de PCGP waarbij is aangegeven dat ten behoeve van de uitbreiding van het tuincentrum de bouw van een serre van ongeveer 1000 m2 onder bepaalde voorwaarden zal worden mogelijk gemaakt.

6

Allereerst wordt geattendeerd op een foutieve weergave van het perceel op de plankaart. Verder wordt aangegeven dat het naastgelegen 'natuurbos' er onverzorgd bijligt. Er zou niets aan onderhoud gedaan worden.

Reactie:

Perceel heeft onbedoeld de bestemming agrarisch bouwblok gekregen. Het plan zal aangepast worden zodat het gehele perceel Woondoeleinden wordt.

De onderhoudstoestand is geen aspect dat in het kader van een bestemmingsplan dien te worden afgewogen maar is een beheersaspect waarvoor in principe primair de eigenaar/gebruiker aansprakelijk is.

Opmerkingen raadscie S en O d.d. 2-11-1999.

Verzocht in de evaluatie inspraak in te gaan op de punten:

fietsroutes/wandelroutes, inpassing tuincentrum en agrarisch bedrijf. De fractie van Groen Links spreekt nogmaals bezorgdheid uit over de financiering van dit soort projecten.

In de hiervoor geformuleerde beantwoording is al ingegaan op de inpassing van het tuincentrum en de agrarische bedrijven.

Hier zal nog worden ingegaan op fiets/wandelroutes en de financiering van de diverse actiepunten.

In het plan is als een van de vele aandachtspunten de wenselijk aangegeven om de recreatieve routestructuur te verbeteren. Het bestemmingsplan zelf kent geen exploitatieopzet. De uitvoering van de diverse wensen zal dus op een andere wijze dienen te geschieden. Dit krijgt mede als gevolg van dit planproces steeds meer aandacht.

Financiering zal derhalve dienen plaats te vinden door gebruik te maken van de diverse projectsubsidies van Rijk en Provincie. Genoemd kunnen worden: in het kader van ISV; Grootschalig groen in en om de stad; Mogelijk aanhaken bij het project Beneden Geuldal en dan dus ROM-gelden inzetten. Samenwerking met de diverse partijen in het gebied (Landgoedeigenaren en Waterschap Roer en Overmaas). Jaarlijks zal in het kader van het Meerjareninvesteringsplan bekeken moeten worden of er ook gemeentelijke middelen ingezet kunnen worden.

[Terug naar inhoudsopgave](#)

Rosmalen, 3 juli 2000
Croonen Adviseurs b.v.

Kaart 1

Uitsnede inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen ten behoeve van zones weg- en railverkeer

Goedkeuring onthouden G.S. besluit 17-10-2000 aan de 50 dB(A) contour KPN-Meerssen.



zonengrens wegverkeerslawaa
voor A geldt 200m.
voor B geldt 250m.
voor C geldt 400m.
voor D geldt 600m.

zonengrens railverkeerslawaa
voor S1 geldt 100m.
voor S2 geldt 200m.
voor S3 geldt 300m.

35 Ke-lijn luchthaven Maastricht - Aken

Gemeente Maastricht
Bestemmingsplan landgoederzone

24 februari 2000



strategie, ordening & vorm

CROONEN
ADVISEURS

Telefoon: 073 5239001 Hoffen Holtzen 7 Postbus 435 6240 AK Roermond
Telefax: 073 5239009 E-mail: bumes@croonen.nl

Kaart 2

Uitsnede inventarisatiekaart bestaande functies en belemmeringen ten behoeve van bestaande functies en bedrijfsactiviteiten



FUNCTIES

- B bedrijven
- Ag agrarische bedrijven
- Ba ambachtelijke bedrijven
- St stalling
- ♦ horeca
- ★ kantoren
- maatschappelijke en culturele voorzieningen
- M manege
- *⁽⁴⁾ wonen (+ aantal woningen)

landgoederen

BEDRIJFSACTIVITEITEN

- | | |
|--|--------------------------|
| Ag1 agrarisch bedrijf | Meerssenhoven 203 |
| Ag2 kippenhouderij + verkoop | Boekenderweg 5 |
| Ag3 landbouwbedrijf / tuincentrum | Meerssenhovenweg 49 |
| Ag4 agrarisch bedrijf | Marienwaard |
| B4 car cleaningbedrijf | Kruisdijk 47 |
| B5 steenhouwerij, interieurbouw, schuider, tech. installatiebedrijf, en bedrijfswoning | Marienwaard 3 |
| B6 grondverzet- en materialendepot | Marienwaard / Kruisdijk |
| B7 transportbedrijf + bedrijfswoning | Marienwaard 5 |
| B8 electro- en installatiebedrijf | Amblyersstraat Noord 179 |
| B9. Papierindustrie | Weert 78 |

Gemeente Maastricht
Bestemmingsplan landgoederenzone
Inventarisatiekaart bestaande functies
en belemmeringen

24 februari 2000

schaal 1:5000



strategie, ordening & vorm

CROONEN
ADVISEURS

Telefoon: 073 5233600 Hoff van Houten 7 Postbus 435 6240 AK Roermond
Telefax: 073 5233699 E-mail: bureau@croonen.nl