

Bestemmingsplan

Terraspark/Ambyerveld
Gemeente Maastricht

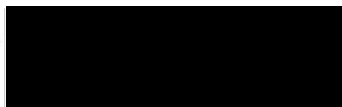
Bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld Gemeente Maastricht

Utrecht, mei 2002

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN RAAD/B&W
VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT

D.D. 28-05-2002 NO. 2002-14184

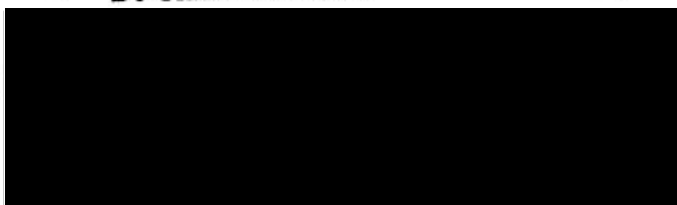
MIJ BEKEND
DE GEMEENTESECRETARIS



Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Limburg van 14.01.03
R.D. no. 2002/55875

Mij bekend,

De Griffier der Staten



Inhoudsopgave Terraspark/Ambyerveld

[1. Inleiding](#)

[1.1. Aanleiding en doel](#)

[1.2. Begrenzing van het plangebied](#)

[1.3. Vigerend bestemmingsplan](#)

[1.4. Wet Voorkeursrecht Gemeenten](#)

[1.5. Leeswijzer](#)

[2. Beleidskader](#)

[2.1. Rijksbeleid](#)

[2.2. Provinciaal beleid](#)

[2.3. Regionaal beleid](#)

[2.4. Gemeentelijk beleid](#)

[3. Ruimtelijke en \(a\)biotische aspecten van Terraspark](#)

[3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur](#)

[3.2. Bodem en geologie](#)

[3.3. Waterhuishouding](#)

[3.4. Ecologie en landschap](#)

[4. Functionele kenschets](#)

[4.1. Inleiding](#)

[4.2. Ecologie](#)

[4.3. Recreatie](#)

[4.4. Cultuurhistorie](#)

[4.5. Archeologie](#)

[4.6. Landbouw](#)

[4.7. Wonen](#)

[4.8. Bedrijven, detailhandel en horeca](#)

[4.9. Infrastructuur](#)

[5. Ontwikkelingen in het plangebied](#)

[5.1. Inleiding](#)

[5.2. Leefgebieden van de hamster en de verbindingzone](#)

[5.3. Sport- en recreatiepark](#)

[5.4. Natuur-recreatief netwerk](#)

[5.5. Woonbuurt Ambyerveld](#)

[5.6. Ontwikkelingen buiten het plangebied](#)

[6. Milieuaspecten](#)

[6.1. Inleiding](#)

[6.2. Kwaliteit Bodem en Water](#)

[6.3. Geluid](#)

[6.4. Lichthinder](#)

[6.5. Bedrijven en zonering](#)

[7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)

[7.1. Inleiding](#)

[7.2. Evaluatie](#)

[7.3. Nagekomen verzoek van de investerings- en beleggingsmaatschappij i.o. "Onder Bakkerbosch"](#)

[7.4. Overleg ex artikel 10 Bro](#)

[7.5. Overige overlegreacties](#)

[8. Economische uitvoerbaarheid](#)

[9. Juridische planopzet](#)

[9.1. Algemeen](#)

[9.2. De bestemmingen](#)

[10. Handhaving en uitvoering](#)

[10.1. Handhaving](#)

[10.2. Uitvoering](#)

[1. Inleiding](#)

[1.1. Aanleiding en doel](#)

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de motie die de gemeenteraad van Maastricht in haar vergadering van 26 januari 1999 heeft aangenomen en waarin gevraagd wordt maatregelen te treffen die de positie van de hamster in het oostelijk Buitengebied versterken. Deze motie is aangenomen in het kader van de vaststelling van het Structuurplan Maastricht 2005, waarin onder meer de kaders voor de

toekomstige ontwikkeling van het onderhavige plangebied zijn vastgelegd.

Het doel van dit bestemmingsplan is het gebied om te vormen tot een landschapspark met duurzame inrichting en grondgebruik, waarbij de waarde van het gebied als onderdeel van het Heuvelland wordt beschermd en de functie als recreatief uitlooph gebied van de stad wordt versterkt.

Als onderdeel van de recreatieve functie dient een volwaardig sportcomplex te worden ingepast, in het verlengde van het sportbeleid en de filosofie van de compacte stad.

Omdat Rijkswaterstaat definitief heeft afgezien van het doortrekken van de rijksweg A2 door het plangebied overeenkomstig het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en omdat ook wordt afgezien van woningbouw ten oosten van de Molenweg is de weg vrij om het gebied te ontwikkelen tot een belangrijk landschapspark nabij de stad.

In het plangebied wordt ruimte geschapen voor de bescherming en het herstel van de positie van de hamster, voor de realisatie van een volwaardig sportcomplex en voor de vergroting van de recreatieve mogelijkheden.

Met het opstellen van dit bestemmingsplan wordt tevens tegemoet gekomen aan het convenant "versterking aanpak bodemerosie en wateroverlast" dat onder andere de gemeente Maastricht en de provincie Limburg zijn overeen gekomen.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van Maastricht, globaal tussen de Rijksweg/achterzijde bebouwing oostzijde Ambyerstraat Noord/ Hagenstraat/Molenweg/Oude Molenweg en de oostelijke gemeentegrenzen met Meerssen, Valkenburg aan de Geul, Margraten en Eijsden.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied oost"(1992), alsmede een klein gedeelte van het bestemmingsplan "Heer achter de kerk" en het "Uitbreidingsplan in onderdelen Heer achter de kerk".

1.4. Wet Voorkeursrecht Gemeenten

In de tweede helft van 1996 is door de gemeenteraad in een aantal gebieden het voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd. Dit was noodzakelijk om greep te kunnen blijven houden op de ontwikkeling van die gebieden in relatie tot het voorgestane ruimtelijke beleid. De WVG is o.a. gevestigd op het gebied:

Ambyerveld

Ter voldoening aan de taakstelling op het gebied van woningbouw is het de bedoeling deze gronden aan te wenden voor de doeleinden wonen met bijbehorende voorzieningen, waaronder groen- en verkeersvoorzieningen, en/of recreatieve doeleinden.

1.5. Leeswijzer

Na deze inleiding in hoofdstuk 1 komt in hoofdstuk 2 het vigerende rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid aan de orde. Met name door de provincie en de gemeente is recent veel beleid vastgesteld/geactualiseerd.

In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke en (a)biotische aspecten van het plangebied beschreven (hoe zit het gebied in principe in elkaar) waarna in hoofdstuk 4 de functionele kenschets volgt (hoe functioneert het gebied t.b.v. het menselijk gebruik en welke waarden worden eraan toegekend).

Hoofdstuk 5 beschrijft de ontwikkelingen in het plangebied, dit zijn met name de redenen voor de actualisatie van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 6, de milieuaspecten, worden de mogelijke bedreigingen voor het gebied vermeld (beperkt tot milieukundige bedreigingen) en hoe daarmee om te gaan.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 (juridische planopzet) een inleiding gegeven op de juridische opzet van dit bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 8 (voorschriften) het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan aan de orde komt. In hoofdstuk 9 (maatschappelijke uitvoerbaarheid) tenslotte staan de resultaten vermeld van het totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan; het overleg, de inspraak en de economische uitvoerbaarheid.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

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

De Vijfde Nota bestrijkt de periode 2001 - 2020, de periode 2020 - 2030 is gehanteerd als een doorkijk naar de lange termijn.

Het bebouwde gebied wordt voorzien van een rode contour. De rode contour vormt de begrenzing van het thans bebouwde gebied

met daarbij gevoegd de tot 2015 benodigde uitbreidingen. Het buitengebied is het gebied buiten de rode contouren. Delen van het buitengebied met hoge landschappelijke waarden of natuurwaarden worden aangeduid als groene contourgebieden. Het overige buitengebied is balansgebied. Het rijk kan nationale en de provincie provinciale landschappen aanwijzen.

Voor het buitengebied geldt een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. Doel daarvan is de diversiteit en identiteit van het landschap te beschermen en nieuwe landschappelijke waarden toe te voegen. Contrasten tussen open en besloten gebieden en tussen drukke en stille gebieden moeten worden behoud en versterkt. Dit is een regionale ontwerp-opgave. Gemeenten moeten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met de landschapsvisie in het streekplan.

In balansgebieden is het beleid erop gericht de kwaliteit van het landschap te verbeteren. De mogelijkheden om vrijkomende gebouwen in het balansgebied een andere bestemming te geven of vervangende nieuwbouw te plegen zullen worden verruimd. In gebieden met een groene contour is het niet toegestaan vrijkomende bedrijfsgebouwen een andere functie te geven, tenzij daarmee een monumentaal pand kan worden behouden. Wanneer in een gebied met een groene contour bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, vindt deze nieuwbouw buiten de groene contour plaats. Het Rijk is voornemens om het Limburgse Heuvelland aan te wijzen als Nationaal Landschap.

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

In de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra zijn de hoofdlijnen van het nationaal ruimtelijk beleid samengevat. Ten aanzien van de structuurschema's en andere sectornota's fungeert deze planologische kernbeslissing wat betreft de ruimtelijke aspecten als 'parapluplan'. Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is gericht op bundeling van de (dagelijkse) functionele relaties op het gebied van wonen, werken en verzorging binnen stadsgewesten. De achterliggende gedachte hiervan is onder andere de beperking van de groei van de mobiliteit en versterking van het stedelijk draagvlak.

Het ontwikkelingsperspectief voor deze PKB voor het gebied Maastricht -Heerlen - Aken - Luik zal uitgewerkt worden. Eén van de doelen daarbij is verbetering van de toeristisch-recreatieve voorzieningen. Nauw afgestemd op de nadere uitwerking van het MHAL-gebied zal er voor het Mergelland, als invulling van het geïntegreerde, gebiedsgerichte ruimtelijke en milieubeleid, een Plan van Aanpak dat de kwaliteit van het leefmilieu beschermt en dat gelegenheid schept voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke elementen daarbij zullen zijn: de verbetering van de waterkwaliteit (zowel grond- als oppervlaktewater) en natuur- en landschapsontwikkeling (mede met het oog op erosiebestrijding).

Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw (2000)

In deze nota wordt gekozen voor verbreding van het natuurbeleid: natuur heeft behalve een intrinsieke waarde ook belevings- en gebruikswaarden. Dit heeft geleid tot een aanpak waarbij de beleidsvelden natuur, bos, landschap en biodiversiteit niet afzonderlijk behandeld worden maar onderdeel uitmaken van vijf onderling samenhangende perspectieven waarin het kabinet de inhoudelijke ambities van het natuurbeleid in brede zin heeft uitgewerkt.

De vijf perspectieven voor een natuurlijker Nederland in 2020:

- *Nederland Internationaal-Natuurlijk*: het versterken van de inzet voor (en aansluiting bij) het internationale natuurbeleid;
- *Nederland Groot(s)-Natuurlijk*: het versterken en verder tot stand brengen van de Ecologische Hoofdstructuur;
- *Nederland Nat-Natuurlijk*: het benutten van kansen in Nederland voor karakteristieke natte natuur;
- *Nederland Landelijk-Natuurlijk*: het versterken van de kwaliteit en identiteit van het landelijk gebied door inschakeling van boeren en beter benutten van biologische diversiteit binnen de productiesystemen;
- *Nederland Stedelijk-Natuurlijk*: het realiseren van voldoende natuur in en om de stad.

Tezamen dragen deze perspectieven bij aan:

- versterken van de Ecologische Hoofdstructuur (natter, verbinden, vergroten);
- versterking van de landschappelijke identiteit (krachtiger, groener);
- versterking van duurzaam gebruik en behoud van biodiversiteit (grensoverschrijdend, verantwoord omgaan met essentiële voorraden).

De nota vormt tezamen met de nota 'Voedsel en Groen' het beleidskader voor het landelijk gebied en is een bouwsteen voor de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, het tweede Structuurschema Groene Ruimte en het vierde Nationaal Milieubeleidsplan.

Structuurschema Groene Ruimte - deel 4 PKB (1995)

Het SGR wil een samenhangend perspectief bieden op de duurzame bestaans- en ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw, natuur, openluchtrecreatie, landschap, cultuurhistorie, toerisme, bosbouw en visserij in het landelijk gebied.

Een zestal thema's in het landelijk gebied is uitgewerkt waarbij per thema een streefbeeld is beschreven en één of meer strategieën om het streefbeeld te kunnen realiseren. De strategieën zijn uitgewerkt in beleidsprogramma's.

Bij het thema 'Bufferbeleid voor de Ecologische Hoofdstructuur' is voor de uitwerking in de 1e fase (tot 2000) o.a. aangewezen het ROM-project Mergelland. Doel is om, door samenhangende structurele maatregelen in de rand van de ecologische hoofdstructuur en indien noodzakelijk daarbuiten (buffergebieden), het creëren van zodanige duurzame condities dat de gewenste natuurwaarden in de ecologische hoofdstructuur kunnen worden gerealiseerd.

2.2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2000)

Het POL is tegelijkertijd een Streekplan, een Milieubeleidsplan, een Waterhuishoudingsplan, een Verkeers- en Vervoerplan en een

Grondstoffenplan. Tevens is het POL een economisch beleidskader en een welzijnsplan, voor zover het de fysieke aspecten van deze twee zaken betreft. Het opstellen van dit ene integrale provinciale beleidsplan kent twee belangrijke doelen:

- *Eenheid in beleid* om zodoende betere sturing te geven aan de gewenste ontwikkelingen;
- *Selectiviteit van beleid* zodat de provinciale beleidsopgaven zich concentreren op die zaken waar de provincie zich sterk voor maakt en de dichtheid aan provinciale beleidsregels afneemt.

Het POL is gemaakt voor een plantermijn van 8 jaar (2001 t/m 2008). Het is een "procesmatig" beleidskader dat voortschrijdende inzichten kan en moet verdisconteren.

Het beleid in hoofdlijnen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied van Limburg volgt drie lijnen:

- instandhouding van een vitaal landelijk gebied, met dorpen van voldoende dynamiek om een goed woon- en leefklimaat voor de daar wonende en werkende bevolking te bieden;
- een kwaliteitsslag te maken op tal van terreinen, zoals de natuur, het water, de bodem, het toerisme en de recreatie en de landbouw;
- beheersing en waar mogelijk terugdringing van de verstening van het landelijk gebied met het oog op de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Voor de Stadsregio Zuidelijk Maasdal wordt het volgende omschreven: aan de oostzijde vormt het ecologisch en landschappelijk zeer waardevolle Heuvelland de grens. Er is sprake van een kwalitatief hoogwaardig samenspel van stad en omgeving. Het is een belangrijke opgave om deze kwaliteit te koesteren.

Voor het Landelijk gebied Zuid-Limburg wordt aangegeven: het gebied vormt een kwalitatief hoogwaardige woon- en werkomgeving, met een uniek kleinschalig cultuurlandschap van plateaus, doorsneden met dalen en verspreid liggende natuurgebieden.

Toerisme en recreatie in het gebied zijn sterk ontwikkeld. Natuur, landschap, milieu en cultuurhistorie in het gebied staan onder druk. Voor de ontwikkeling van de regio is het belangrijk dat er meer samenhang wordt gebracht in het behoud en de ontwikkeling van de groene en cultuurhistorische waarden en het toeristisch medegebruik. Voor deze regio geldt het kwaliteitsprofiel Waardevolle regionale landschappen. De gebieden binnen dit profiel hebben naast bijzondere kwaliteit aan watersystemen en aardkundige verschijningsvormen ook grote betekenis vanwege cultuurhistorische en monumentale kwaliteiten.

Convenant "Versterking aanpak bodemerosie en wateroverlast" (2000)

Door 20 gemeenten, een waterschap, twee productschappen, drie landinrichtingscommissies en de provincie is een convenant ondertekend om de huidige aanpak van bodemerosie en wateroverlast te versterken. Het convenant leidt tot een gecombineerde en gecoördineerde inzet van instrumenten en maatregelen. Bij de versterking van de generieke aanpak gaat het daarbij om teelttechnische maatregelen, natuurtechnische maatregelen, landinrichting en civieltechnische werken. Bij de knelpuntgebiedsgerichte aanpak gaat het om reeds opgestelde (10) en nog op te stellen (9) uitvoeringsplannen.

Ontwerp Natuur- en beheersgebiedsplan Hamster (2000)

Essentieel onderdeel van de bescherming van de Europese Hamster in Limburg is het aanwijzen van 11 Hamsterkernleefgebieden in Zuid- en Midden-Limburg door middel van het opstellen van een Natuur- en beheersgebiedsplan Hamster, waarbij grondgebruikers tegen vergoeding specifiek op de hamster gerichte beheersovereenkomsten kunnen sluiten en waarbij tevens de verwerving van gronden ten behoeve van de vorming van Hamsterreservaten mogelijk wordt gemaakt. Voor de 11 Hamsterkernleefgebieden is een exacte begrensde oppervlakte natuurgebied en tevens een oppervlaktequotum voor beheersgebied aangewezen. Die beheersgebieden hebben een ruimere begrenzing, de "ruime jas begrenzing". Tevens beschrijft het voor de 11 gebieden de natuurdoelen en de mogelijkheden voor subsidie vanuit de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer (SAN) en de Subsidieregeling Natuurbeheer (SN). Het plan zal te zijner tijd opgaan in het Stimuleringsprogramma Natuur, Bos en Landschap.

Binnen de begrenzing van de 11 Hamsterkernleefgebieden (2 ervan bevinden zich in de gemeente Maastricht) zal een planologische basis bescherming gaan gelden zoals omschreven in het Structuurschema Groene Ruimte. Dat betekent dat de voor de gebieden geldende planologische regeling (bestemmingsplan) van dien aard moet zijn dat er geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die voor de Hamster een bedreiging kunnen vormen. Dit houdt in dat ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden en in de onmiddellijke nabijheid van deze gebieden niet zijn toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden respectievelijk de nagestreefde natuurontwikkeling in deze gebieden aantasten.

Voor de aanwijzing van de kernleefgebieden zijn de volgende criteria gebruikt:

- het gebied kan op de lange termijn de overleving van een netwerk met daarin een kernpopulatie waarborgen (duurzaamheid);
- in het gebied zijn meerdere jaren hamsters waargenomen. Van belang is ook de vraag hoe recent de waarnemingen zijn;
- ten tijde van het opstellen van het Beschermingsplan Hamster zijn er relatief veel burchten in het gebied aanwezig;
- het gebied ligt in een verbindingssas.

Ecologie van de hamster en de streefbeelden ten aanzien van beheers- en natuurgebieden staan in hoofdstuk 5 'Ontwikkelingen in het plangebied'.

2.3. Regionaal beleid

Regionaal volkshuisvestingsplan

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

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

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

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

Maastricht kan met zijn omvangrijke goedkope woningvoorraad een opvangfunctie voor starters uit de regio vervullen. Omgekeerd heeft de regio aantrekkelijke woningen voor doorstromers die al een eind op streek zijn in hun wooncarrière. Het is in het belang van alle gemeenten in de regio dat deze sterke punten behouden blijven en niet doorslaan in nadelen.

Enkele voorbeelden: de nadruk op goedkope woningen in Maastricht en duurdere woningen in de regio moet niet omslaan in ruimtelijke segregatie. Dat is niet goed voor de stad (concentratie kansarmen) en niet goed voor de regio (weinig mogelijkheden voor starters om in de eigen woonplaats een betaalbare woning te vinden). Hierin moet een goed evenwicht worden gevonden.

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

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

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurplan Maastricht 2005 (1999)

De in de Structuurvisie 1990-2000 gehanteerde 'morfologische' aanpak om te komen tot een 'compacte stad in een weids landschap' wordt als succesvol beschouwd en zal ook in deze visie de basis zijn voor het ruimtelijk beleid. Voor Maastricht blijft zowel de positie van de stad in de (Eu)regio van belang als de inzet steeds te werken aan de kwaliteit van de stad zelf en de buurten in het bijzonder. Daarbij staat behoud en versterking van de identiteit voorop.

Voor een groot deel van de ruimtevragende functies (centrale voorzieningen, intensieve werkgelegenheid, binnenstedelijk wonen) is ruimte te creëren binnen het centrale deel van het stedelijk gebied. Deze versterking van de ruimtelijke opbouw van de stad genereert draagvlak voor een kwaliteitssprong in het openbaar vervoer en schept de mogelijkheden zorgvuldig om te gaan met de stadsranden en het landschap. Op het gebied van landschap en ecologie worden o.a. de volgende opgaven genoemd:

- het vormgeven aan het beleid gericht op het openhouden van de buiten- en randgebieden;
- de uitwerking van de ooststrand tot stadspark met een nadruk op recreatie.

Tot 2005 kan de woningbouwopgave plaatsvinden binnen de huidige grenzen van Maastricht. Een (voor het plangebied relevante) locatie die daarbij genoemd wordt is Amby.

De plannen zijn vertaald in zestien concrete actiepunten. Deze hebben betrekking op achtereenvolgens de (Eu)regio, de kern van het stedelijk gebied, de binnenstad in totaliteit, de buitengebieden en de stadsranden. Eén van de actiepunten is punt 11: Buitengebied-Oost:

Door de nieuwe programmatische opgaven van de stad komt de functie van het gebied steeds weer ter discussie. De inzet blijft echter het beschermen van de waarden van het gebied als onderdeel en uitloop van het Heuvelland. Het gemeentelijk beleid blijft zeer terughoudend ten aanzien van woningbouw ten oosten van de Molenweg gezien de visueel landschappelijke en ecologische waarden en recreatieve waterhuishoudkundige betekenis van het gebied inclusief de drinkwaterwinning. Wel zijn er mogelijkheden voor sportieve en recreatieve functies, waaronder een volwaardig sportveldencomplex. Tevens is de opgave de positie van de hamster in het leefgebied te versterken c.q. het leefgebied van deze dieren te beschermen.

Belangrijk bij de keuze om in het gebied ruimte te creëren voor sportieve en recreatieve functies is het benutten van de vrijkomende ruimte, die ontstaat door de verplaatsing van sportieve functies binnen het stedelijk gebied, voor woningbouw en andere stedelijke functies. Verder blijft de vormgeving van de stadsrand een opgave die met uiterste zorgvuldigheid moet geschieden.

Structuurvisie Terraspark (2002)

Het Terraspark wordt een landschapspark met daarin veel ruimte voor ecologische waarden door middel van het creëren van omvangrijke leefgebieden (voor met name de hamster) en met betere recreatieve gebruiksmogelijkheden via het completeren van het

natuur-recreatieve netwerk en het realiseren van een sport- en recreatiepark.

Dit oostelijk buitengebied heeft een hoge landschappelijke waarde en beslaat grotendeels Maastrichts grondgebied. Kleinere delen liggen op de gronden van de gemeenten Margraten, Meerssen, Valkenburg en Eijsden. Er is voor het oostelijk buitengebied van Maastricht behoefte aan zonering van ecologische waarden en extensief natuurrecreatief gebruik enerzijds en meer intensieve vormen van sport en recreatie anderzijds. De landschappelijke eenheid zal bij de ontwikkeling van het Terraspark worden gehandhaafd. Mede ten behoeve van de natuurwaarden en de recreatieve functie is het streven er op gericht de kleinschaligheid in het landschap terug te brengen, zonder dat daardoor de openheid verloren gaat.

Inzet is om ter hoogte van Amby en ter hoogte van De Heeg te komen tot twee grote leefgebieden voor de hamster, verbonden door een corridor. In het middengebied rond (en met name ten zuiden van) de Akersteenweg wordt het accent gelegd op de recreatieve functie van het oostelijk buitengebied.

Natuur- en Milieuplan

Het Natuur- en Milieuplan (NMP) van de gemeente Maastricht formuleert beleid voor de stad in de sectoren natuur en milieu. Maastricht streeft naar een vitale, ongedeelde en compacte stad. Binnen dit milieubeleid zal worden gezocht naar een nieuwe mogelijkheid om de typische kenmerken van de stad en haar omgeving en de mensen die er wonen en werken te combineren met leefbaarheid. De uitdaging is een proces op gang te brengen waarbij de economische en ruimtelijke groei in toenemende mate gepaard gaat met de verbetering van natuur- en milieukwaliteit van de stad. Maastricht wil dit proces op gang brengen langs een vijftal lijnen:

1. differentiatie van natuur- en milieukwaliteiten naar de kenmerken van een gebied;
 2. een interactieve aanpak in het planvormingsproces;
 3. een scheppend en ontwerpend natuur- en milieubeleid;
 4. het benutten van kansen;
 5. de integratie met andere beleidssectoren.
- Het Natuur- en Milieuplan zal geïntegreerd worden met andere sectorale visies tot een Structuurvisie.

Met betrekking tot het Terraspark, dat volgens de systematiek van het NMP grotendeels gedefinieerd is als landschappelijk waardevol buitengebied, is de centrale doelstelling het verhogen van de natuurwaarden en de bestaande natuurwaarden veilig te stellen. Verder moet het gebied beter geschikt worden voor recreatief medegebruik.

De levensvatbaarheid van de natuur in dit gebiedstype kan worden vergroot door andere gelijkwaardige gebieden met elkaar te verbinden, zodat er uitwisseling van planten en dieren kan plaatsvinden. Dit kan gerealiseerd worden door de landschappelijke eenheden aan elkaar te koppelen door een reeks van meer stedelijke groengebieden, die tevens een functie hebben als ecologische verbindingzone.

Naast de ecologische functie kunnen deze stedelijke groengebieden worden benut als uitloophet gebied voor de stad (recreatie en sport), om hiermee de druk van meer intensieve recreatie op de landschappelijk waardevolle buitengebieden te verminderen.

De landschappelijk waardevolle buitengebieden en de groene verbindingzones vormen het laagdynamische hart van Maastricht waar de functies natuur, landbouw en recreatie centraal staan. Vanwege de hoge en potentiële natuurwaarden zijn de groengebieden relatief kwetsbaar. Binnen de systematiek van het NMP zijn voor deze gebiedstypen gebiedsgedifferentieerde natuur- en milieukwaliteiten vastgesteld. De visie uit het NMP sluit aan bij de Structuurvisie Terraspark. Bij de verdere inrichting van het gebied zou gebruik gemaakt dienen te worden van deze in het NMP benoemde gebiedsgerichte natuur- en milieukwaliteiten.

Landschappelijk waardevol buitengebied

"Het landschap, de natuurwaarden en de rust zijn kwaliteiten die bewoners en bezoekers waarderen. Behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van dit gebiedstype voor recreërende mensen en natuur vereist daarom in het algemeen hoge kwaliteiten van bodem en water en het zoveel mogelijk tegengaan van verstoring. Een uitzondering wordt gemaakt voor de delen waar landbouw de hoofdfunctie is. Daar kunnen de kwaliteiten matig zijn, omdat sommige agrarische activiteiten hinder met zich meebrengen. In die gebieden mag bijvoorbeeld het aantal geurghinderden tussen de 12 en 20% liggen in plaats van maximaal 8%. Voor oppervlaktewater dat geen specifieke ecologische functie heeft, wordt ook een uitzondering gemaakt. De kwaliteit mag voldoende zijn.

De maximaal toelaatbare risiconiveaus voor bodemverontreiniging (MTRwaarden) worden dan niet overschreden en het water heeft een kwaliteit die past bij de algemene ecologische functie.

De bereikbaarheid van het landschappelijk waardevol buitengebied per auto is matig: de reistijd tot het hoofdwegennet bedraagt 15 tot 20 minuten. De bereikbaarheid is namelijk ondergeschikt aan natuurwaarden en rust.

De gewenste kwaliteiten van andere, meer stedelijke voorzieningen liggen ook relatief laag, omdat het gebiedstype vergeleken met de rest van de stad een lage gebruiksintensiteit kent. Voor openbaar vervoer is de gewenste kwaliteit daarom matig: overdag een frequentie van 2 of 3 maal per uur of zelfs minder. Er zijn geen ondergrondse brengvoorzieningen voor afval op loopafstand (kwaliteit: slecht). Door extensief gebruik van de buitengebieden mag de kwaliteit van het individueel risico slecht zijn, waarbij analoog aan de werkgebieden voor minder kwetsbare gebieden de kwaliteit matig geldt en voor kwetsbare objecten de kwaliteit goed.

Groene verbindingzone

Voor de groene verbindingzones gelden grotendeels dezelfde kwaliteiten als voor het landschappelijk waardevol buitengebied. Ook hier zijn rust en ecologie belangrijke kwaliteiten. Uitzonderingen betreffen geluid en geur.

De verbindingzones liggen vaak langs de ontsluitingswegen van Maastricht. Zij worden intensiever gebruikt voor onder andere recreatie dan het landschappelijk waardevol buitengebied. Daarom is voor de groengebieden direct langs die wegen de geluid- en geurkwaliteit voldoende. Buiten kan geluidhinder optreden en het aantal geurgehinderden mag tussen de 8 en 12% liggen. De kwaliteit van de bereikbaarheid per openbaar vervoer ligt op hetzelfde niveau als het landschappelijk waardevol buitengebied, hoewel het gebruik intensiever is. Dit verschil is echter niet dermate groot dat de kwaliteit een hoger niveau vereist."

3. Ruimtelijke en (a)biotische aspecten van Terraspark

3.1. Ruimtelijke hoofdstructuur

Het gebied bestaat grofweg gezien uit twee delen: een noordelijk en een zuidelijk deel.

Het noordelijk deel strekt zich uit tot aan de Akersteenweg. Dit gebied is breder en heeft een flauwere helling vanaf het plateau dan het zuidelijk deel. De plateauranden zijn hier moeilijker te ervaren. Daarom was het gebied makkelijker in cultuur te brengen en dit verklaart grotendeels het ontbreken van bebossing aan de plateaurand in dit deel. De holle wegen zijn, naast de droogdalen, in oost-west-richting structuurbepalende elementen. Deze snijden in het noordelijk deel langere gleuven in het middenterras (bijvoorbeeld: de Bergerstraat, de Bemelerweg, de weg van Heer naar Bemelen). De belangrijkste landschapselementen, zoals plateau, plateaurand en bebossing, holle wegen, graften, hoogstamboomgaarden en heggen, akkers en weilanden en de stadsrand gaan hier losser in elkaar over.

Het zuidelijk deel van het gebied is minder breed en heeft een directe overgang van plateau naar middenterras. De insnijdingen van de holle wegen zijn erg kort. De graften liggen geconcentreerd bij de plateaurand. Het vlakke middenterras heeft in het kader van de ruilverkaveling een monotoon bodemgebruik (akkerbouw) gekregen. Hierdoor is er sprake van een flinke teruggang van het areaal hoogstamboomgaarden. De ontwikkeling van laagstamboomgaarden vindt op de heuvelflank wel plaats en vormt daar, samen met de nog overgebleven hoogstamboomgaarden, een goede aanvulling van de hellingbebossing.

3.2. Bodem en geologie

Het Heuvelland is integraal aangewezen als bodembeschermingsgebied. Dit betekent dat bij het realiseren van bebouwing en andere voorzieningen, maatregelen getroffen moeten worden, zodat de kwaliteit van het grondwater niet kan worden aangetast.

Het Buitengebied-Oost is onderdeel van de geomorfologische eenheid 'Oost-Maas en Maasterrassen'. Tussen het huidige laagterras (dalvlakte), het middenterras en het hoogterras (plateau) ontstonden hoogteverschillen door verticale bodembewegingen, water (o.a. de Maas) en klimaatwisselingen. Dit gedurende een lange periode (ca 13 miljoen jaar). Ter hoogte van de 50 meter hoogtelijn gaat het laagterras over in het middenterras. Bij de 70 meter hoogtelijn begint de steilrand naar het hoogterras (het plateau van Margraten) dat op plus minus 120 meter boven zeeniveau ligt. Tussen het middenterras en het hoogterras liggen een drietal dalwandterrassen (tussenterrassen).

In oost-westrichting tussen hoogterras en laagterras loopt een systeem van dellen, grubben en droogdalen. De Bemeler- en Gronsveldergrubbe kennen de sterkste dalvorm en vormen diepe langgerekte dalen die het plateau

insnijden. Hierdoor wordt het overtollige water, dat op het plateau niet de bodem inzakt, van het plateau afgevoerd. De overige droogdalen zijn minder diep uitgesleten maar ook zij vormen op sommige plaatsen nog duidelijke laagten in het veld of het bouwland.

De geomorfologisch meest interessante onderdelen van het plangebied vanwege hun zeldzaamheid zijn:

- het middenterras (middelmatige zeldzaamheid);
- het bouwland met steile hellingen aan de oostgrens van het plangebied ten noorden van de Hooverenweg (grote zeldzaamheid);
- het asymmetrische dal met voornamelijk grasland, gevormd door het Scharnerbosje en het ten zuiden daarvan gelegen gebied tot aan de Bemelerweg (grote zeldzaamheid);
- de steile hellingen aan de oostelijke gemeentegrens met grasland, bouwland en boomgaarden tussen huize St. Joseph en de Veldstraat en met gemengd loofbos en graften ten zuiden van de Veldstraat.

3.3. Waterhuishouding

Voor het gehele plangebied van dit bestemmingsplan geldt, dat het grondwaterbeschermingsgebied is. Delen van het gebied zijn in gebruik als waterwingebied.

Het grondwaterpeil ligt op verschillende dieptes onder het maaiveld door het verschil in hoogte van de diverse Maasterrassen. Lokale kwel (uittredend grondwater) komt in het gebied niet of nauwelijks voor.

Op het middenterras heeft de waterleidingmaatschappij Limburg een drietal waterwinningen in exploitatie. Daarnaast exploiteert Nutsbedrijven Maastricht momenteel de waterwinning de Tombe (even noordelijk van de Bemelergrubbe). De waterwinningen in het gebied worden niet beschermd door een natuurlijke kleilaag. Dit betekent dat nitraten, sulfaten en uitgespoelde bestrijdingsmiddelen vrij baan hebben naar het grondwater. Om uitspoeling van deze stoffen naar het grondwater te voorkomen voert de waterleidingmaatschappij een beleid dat erop gericht is extensieve vormen van landbouw te bevorderen.

3.4. Ecologie en landschap

Het oostelijk buitengebied van Maastricht vormt een belangrijke schakel tussen de stad Maastricht en het Mergelland. Vanuit de geomorfologische opbouw behoort het gebied tot het rivierdal, terwijl veel landschapskenmerken van het buitengebied overeenkomen met het landschap zoals dat voorkomt op de plateaus in Zuid-Limburg. Een weidse maat, hoogteverschillen in de vorm van droogdalen, graften en holle wegen en restanten van kleinschaligheid zoals: hoogstamboomgaarden, hagen, bijzondere solitaire bomen en wegkruisen.

Het oostelijk buitengebied is een van de drie grote landschappelijke gebieden die Maastricht omarmen (de twee andere zijn het gebied van de Grensmaas en het complex St. Pietersberg/Jekerdal/Cannerberg).

Door de schaalvergroting zijn er veel kleinschalige elementen uit het gebied verdwenen. Zo is in het zuidelijk gedeelte het aantal hoogstamboomgaarden in de laatste tien jaar sterk verminderd, zijn er in het kader van de ruilverkaveling de nodige hagen verdwenen en wordt het reliëf in de ondergrond door de groundbewerking sterk uitgevlakt. Anderzijds heeft de Waterleiding Maatschappij Limburg ter bescherming van haar puttenvelden een aanzienlijk oppervlak binnen het gebied in haar bezit, waarop een natuurvriendelijk beheer gevoerd wordt.

In de Structuurvisie Terraspark (2000) wordt het volgende vermeld ten aanzien van de ecologische relaties en ecologische waarden in het plangebied:

Ecologische relaties

Het middenteras grenst op een aantal plaatsen aan andere gebieden die belangrijk zijn als leefgebied voor planten en dieren. Aan de noordzijde raakt het middenteras het beekdalsysteem van de Geul (Geuldal) en aan de zuidzijde vormen relaties met de rest van het Maasdal ervoor dat het gebied niet te geïsoleerd komt te liggen. Door de verstedelijking van het Maasdal zijn de relaties aan de noord- en zuidzijde van het gebied erg kwetsbaar en staat met name de maat en de diversiteit binnen de verbindende schakels onder druk. De verbindende schakels zijn belangrijk omdat door uitwisseling van soorten de soortenrijkdom van verschillende kernleefgebieden op peil blijft. Het contact tussen bijvoorbeeld de boskernen van het Cannerbos/St. Pietersberg, Savelsbosch en Bunderbos is voor een groot deel afhankelijk van de verbindende schakels.

Binnen het plangebied is (op een lager schaalniveau) eveneens sprake van een aantal relaties. Omdat het middenteras zelf voor weinig soorten schuilgelegenheid biedt, wordt het Savelsbos gebruikt als woongebied terwijl de akkers, graslanden en boomgaarden gebruikt worden als foerageerplek of jachtgebied (das, vleermuis, roofvogels). Daarnaast biedt het middenteras zelf (al dan niet) door het aanwezige grondgebruik bestaansmogelijkheden voor een aantal soorten. De hamster bijvoorbeeld is voor haar voedsel afhankelijk van ruigtes en akkers evenals veel insecten- en vlindersoorten.

Aanwezige ecologische waarden

De hellingbossen bestaan uit verschillende typen van het beukenbos en het esdoorn-essenbos. Deze bossen bevatten door hun groeiplaats (kalk, ligging ten opzichte van de zon, hellingerosie, ouderdom en dergelijke) een flink aantal bijzondere plant- en diersoorten (rode lijst). Op plaatsen waar kalksteen dicht onder het oppervlak zit en waar sprake is van begrazing, komen kalkgraslanden tot ontwikkeling. In deze graslanden zijn zeldzame plantengemeenschappen te vinden die veel rode lijstsoorten bevatten. In het verleden kwamen er ook nog andere graslanden in het gebied voor zoals zilverhavergraslanden en glanshaverhooilanden, maar door het intensiever grondgebruik zijn deze verdwenen.

Naast de hamster, ook wel korenwolf genoemd, komen er meerdere prioritaire soorten voor zoals de ondergrondse woelmuis, de eikelmuis, ree, dassen, hazelwormen en levendbarende hagedissen. Verder een aantal interessante vogelsoorten waaronder de patrijs, de veldleeuwerik, de geelgors, de gele kwikstaart, de bosuil en (in de nog schaarse hoogstamboomgaarden) de steenuil. Waardevolle wintergasten zijn onder andere de aalscholver, kraanvogels, de grauwe gans en de grote zaagbek. Aan de rand van het gebied komen nabij poelen en in oude groeven nog de geelbuikvuurpad en de vroedmeesterpad voor.

4. Functionele kenschets

4.1. Inleiding

Na de beschrijving ten aanzien van de natuurlijke basissituatie in het gebied in het vorige hoofdstuk, volgt in dit hoofdstuk een toelichting op het functioneren van het gebied ten behoeve van het menselijk gebruik en welke waarden er aan dit gebied zijn toegekend.

4.2. Ecologie

In het algemeen moet worden gestreefd naar de handhaving van de verschillen in het landschap tussen het middenteras en de rand van het hoogterras. Dit op zodanige wijze dat het noord-zuidgerichte patroon van de Maasinsnijding gehandhaafd wordt. Er moet gestreefd worden naar een optimale open zone in de vlakke delen van het middenteras, met aandacht voor het kenmerkende kleinschalige karakter van bebouwing en grondgebruik.

De holle wegen als toegangen naar het plateau moeten worden gehandhaafd. Deze dienen groene uitlopers te zijn vanuit het plateau richting stad. Graften moeten eveneens worden gehandhaafd. Graften zijn oorspronkelijk door mensen aangelegde stenen muurtjes

aan de rand van akkers, evenwijdig lopend aan de hoogtelijnen, die zo remmend werkten op erosieverschijnselen. Tegenwoordig hebben ze een cultuurhistorische waarde.

Ten oosten van de Molenweg/Oude Molenweg zullen geen nieuwe stedelijke bebouwing en andere stedelijke voorzieningen een plaats mogen vinden. Overige bebouwing moet zoveel mogelijk worden beperkt. Alleen in de ontwikkeling van het sportpark wordt voorzien.

Aan de stadsrand zou moeten worden uitgegaan van een overgang van meer stedelijke groenelementen aan de westzijde van de Molenweg naar de natuurlijker groenelementen van het buitengebied aan de oostzijde van de Molenweg.

Het plangebied is onderdeel van een ecologisch waardevolle structuur, die zowel in noord-zuid- als in oost-westrichting van betekenis is. Het instandhouden en plaatselijk verbeteren van deze structuur is uitgangspunt.

4.3. Recreatie

Het gebied wordt gekenmerkt door intensieve landbouw. Desondanks leent het gebied zich voldoende voor passieve recreatie ter ontlasting van het Heuvelland.

Het beleid is erop gericht het oostelijk buitengebied te ontwikkelen als 'Terraspark', een landschapspark in de directe nabijheid van de stad als overgang naar het Heuvelland.

Het Terraspark krijgt een belangrijke recreatieve functie in relatie tot de stad. In het middengebied rond (en met name ten noorden van) de Akersteenweg wordt het accent gelegd op de recreatieve functie van het oostelijk buitengebied. Hiertoe is het concept 'het Rondje van Bemelen' ontwikkeld.

Het zogenaamde 'rondje Bemelen' is een stelsel van (oude) wegen en paden dat een wandelfunctie is toegekend en dat inwoners van Maastricht (en anderen) in staat stelt een (kleine) rondwandeling te maken door het oostelijk buitengebied naar Bemelen en weer terug. Binnen dit wandelgebied treft men bijna alle typische kenmerken van het Zuid-Limburgse Heuvellandschap aan.

Aan de Molenweg bevindt zich sportaccommodatie Zonnehof. De Molenweg/-Oude Molenweg is de belangrijkste recreatieve bewegings- en beleevingsas. Deze moet dat ook blijven. De bijzondere kwaliteit van deze as is het gegeven dat deze historische route over ruim 7 km de vanzelfsprekende begrenzing vormt van het stedelijk gebied.

4.4. Cultuurhistorie

De steilrand naar het plateau in combinatie met het middenterras is monumentaal en kent in Nederland nauwelijks vergelijkbare voorbeelden. In het gebied bevindt zich het rijksmonument: de Torenmolen van Gronsveld. Vermeldenswaard zijn verder de oude hoeve De Heilhof en Huize St. Joseph. De laatste stamt uit het begin van de vorige eeuw (1925) en ligt juist buiten het plangebied, maar is een markant gegeven in het gebied.

Het plangebied ligt ten oosten van de cultuurhistorisch interessante reeks van oorspronkelijk lineaire nederzettingen Amby-Heer-Gronsveld-Eijsden op de rand van het natte en het droge gebied. De natte gebieden van het laagterras van de Maas werden gebruikt als weiland. De drogere terreinen van het middenterras als bouwland. Het plangebied behoort tot Het oude bouwlandgebied van vóór 1500. Enkele grote typisch Limburgse boerderijen treft men nog aan in de oude nederzettingen ten westen van het gebied.

De cultuurhistorische elementen in het gebied worden grotendeels gevormd door oude wegverbindingen. Dit vloeit voort uit de betekenis van de nederzetting Maastricht, waar vele wegen naartoe leidden. Voorts zijn nog interessant de op de steilere hellingen voorkomende graften en de nog compleet aanwezige Gronsvelder windmolen.

Handhaving van het bestaande wegenpatroon van voor 1810, de karakteristieke graften en van de Gronsvelder windmolen is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang.

4.5. Archeologie

In het plangebied komen diverse archeologische monumenten voor uit diverse tijdsperiodes. De oudste gaan terug tot de prehistorie, de meeste dateren uit de Romeinse tijd. Uit de Middeleeuwen stammen relatief weinig overblijfselen.

Prehistorie

De gehele zone tussen de Maasvallei en het hoogterras was aantrekkelijk voor prehistorische bewoning. Oppervlaktevondsten (vuurstenen werktuigen en historische potscherven) bevestigen de menselijke aanwezigheid. In Amby en Scharn zijn bij werkzaamheden een aantal interessante vondsten ontdekt die uit de Bronstijd (2000-700 v.C.) en de IJzertijd (700-0 v.C.) afkomstig zijn. Het gaat hierbij om nederzettingssporen en een urnenveld.

Romeinse tijd

Sinds de vorige eeuw zijn bij opgravingen in het gebied op verschillende plaatsen resten van Romeinse villacomplexen aangetroffen. De meeste villa's lagen op de overgang van het middenterras naar het hoogterras (rondom de 70 m hoogtelijn). Slechts het villacomplex bekend als Backerbosch lag hogerop in de helling (ter hoogte van de 90 m hoogtelijn) hoewel het vermoeden bestaat dat het complex zich

over een groot gebied uitstrekke. Het villacomplex Backerbosch bestond uit een hoofdgebouw met diverse bijgebouwen en is één van de belangrijkste Romeinse villacomplexen op Nederlandse bodem.

In relatie tot de villacomplexen worden er geregeld graf domeinen vastgesteld. Voorbeelden hiervan zijn de tumulus van Scharn en het grafveld van Scharnderkuilen. De oudste vermelding van een Romeinse tumulus stamt al uit 1515. In een cijsboek van de Sint Servaaskerk staat een verhevenheid vermeld op de grens van Heer, Amby en Bemelen ("driedorpenpunt"). In een vermelding uit 1580 is sprake van 'die Tomme'. Bij de opgraving uit 1880 bleek dat reeds bij het beleg van Maastricht in het midden van de 18de eeuw een sleuf naar het hart van de tumulus was gegraven.

Naast de heuvel zijn in 1880 de resten van de brandstapel teruggevonden. In de Romeinse tijd werden de doden eerst gecremeerd, alvorens zij onder een grafheuvel in een grafkelder of in een askist werden bijgezet. In 1863 was de tumulus nog 6 m hoog en 36 m in doorsnede. In 1950 waren de (summiere) resten hiervan nog zichtbaar. Bij een waarneming in 1969 werd geconstateerd dat van de oorspronkelijke verhevenheid nog maar 1 à 1,5 m resteerde.

Middeleeuwen

Uit de Merovingische tijd (450-750) zijn in Amby een aantal graven en een laat-Merovingische oven aangetroffen. Uit de volle Middeleeuwen (10de-11de eeuw) dateren enkele kuilen, die vrij veel aardewerkfragmenten hebben opgeleverd. Daarnaast is een smidse uit de late Middeleeuwen opgegraven.

Planologische regeling

In verband met de bovenvermelde vondsten worden delen van het plangebied aangemerkt als gebieden met een middelhoge archeologische

verwachtingswaarde. In verband met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch interessant materiaal zijn deze gebieden op de plankaart opgenomen als "archeologisch attentiegebied", waarbinnen een aanlegvergunningstelsel van kracht is.

4.6. Landbouw

Het gebied is in gebruik als landbouwgebied met overwegend akkerbouw, fruitteelt en rundveehouderij. Intensieve veehouderij komt weinig voor in het gebied. Het gaat vooral om grondgebonden bedrijven waarvan de bedrijfsgebouwen overwegend in de omliggende kernen liggen. De agrarische sector is vrij krachtig. Er bevinden zich in het gebied elf bedrijven die het merendeel van hun gronden in het gebied hebben liggen. In 1998 heeft in het gebied op grote schaal grondruil plaatsgevonden (in het kader van de ruilverkaveling Mergelland). Dit heeft geleid tot een herschikking van (landbouw-)gronden waardoor er grootschaliger bewerkingseenheden zijn ontstaan. Daarnaast is er al langer sprake van een tendens waarin grotere bedrijven land van kleinere bedrijven overnemen. Aangezien de meeste bedrijven binnen de bebouwde kom liggen, is uitplaatsing om milieuredenen in de toekomst waarschijnlijk wenselijk.

4.7. Wonen

In het plangebied komen uitsluitend verspreide woningen voor. Alleen ten zuiden van de Akersteenweg is langs de Molenweg sprake van complexgewijze bebouwing.

4.8. Bedrijven, detailhandel en horeca

In het plangebied bevinden zich enkele horecagelegenheden:

- Zonnehof aan de Molenweg;
- Hotel In den Hoof aan de Akersteenweg.

Aan de Akersteenweg Noordzijde ligt een locatie met een LPG-cirkel van 80 meter (voormalige ESSO-tankstation). Het tankstation is op dit moment niet in gebruik maar de mogelijkheid voor een LPG-vulpunt aan zowel de noord- als zuidzijde van de weg blijft gehandhaafd.

In het plangebied bevinden zich verder nog een zomerhuisjesterrein en een atelier.

4.9. Infrastructuur

Wegen

De historische infrastructuur wordt in noord-zuidrichting bepaald door de Rijksweg en de (Oude) Molenweg. In oost-westrichting loopt vanaf de poort van Wyck een eeuwenoude route (Grande Route) die zich voor het gehucht 'Schaarn' splitste in een noordelijke tak naar Valkenburg en een zuidelijke tak.

De verkeersstructuur van het plangebied is in hoofdzaak oost-westgericht vanaf het plateau richting stad en dorpen in het Maasdal. De enige weg die deze structuur doorbreekt is de (Oude) Molenweg die parallel loopt aan de oude noord-zuidroute over het middenterras van de Maas. De historische hoofdwegen in het plangebied zijn de vroeger zeer belangrijke Bergerstraat, Akersteenweg en Rijksweg. Tegenwoordig doorsnijden ook de A2 en de A79 het gebied. De Akersteenweg is nog een belangrijke hoofdader gebleven voor het zuidelijk deel van het Heuvelland.

De Bergerstraat, de Akersteenweg en de Rijksweg zijn voorzien van fietspaden. Deze vormen, samen met de lokale wegen, de langzaamverkeersverbindingen tussen Maastricht en de omliggende dorpen. Ook de Bemelerweg vervult een belangrijke functie voor

het fietsverkeer.

Kabels, leidingen en straalverbindingen

In het plangebied zijn de volgende hoofdtransportleidingen en regionale transportleidingen aanwezig:

- hogedrukgastransportleiding (Gasunie);
- hogedrukgasvoedingsleiding (Limagas);
- watertransportleidingen (WML en Nutsbedrijven Maastricht);
- rioolwatertransportleiding (Zuiveringsschap Limburg).

Ook lopen over het plangebied een tweetal straalverbindingen van KPN.

5. Ontwikkelingen in het plangebied

5.1. Inleiding

Er zijn enkele belangrijke redenen voor deze actualisatie van het bestemmingsplan:

- Het treffen van een planologische regeling ter bescherming van de Europese hamster en zijn leefgebied;
- Het mogelijk maken van de aanleg van een sport- en recreatiepark;
- De mogelijkheden voor verbetering van het natuur-recreatief netwerk mogelijk maken;
- Woningbouw in Ambyerveld mogelijk maken;
- Enkele autonome ontwikkelingen vastleggen.

Deze zullen hieronder worden toegelicht.

5.2. Leefgebieden van de hamster en de verbindingszone

De inzet is te komen tot twee grote leefgebieden voor de hamster: ter hoogte van Amby en ter hoogte van Heer en een verbindingszone ertussen. Onderstaande informatie over de ecologie van de hamster en de streefbeelden komt uit het Ontwerp Natuur- en gebiedsbeheersplan Hamster (2000) van de provincie Limburg.

Ecologie van de hamster

De hamster is gebonden aan open landschappen, met name akkers. Graanakkers, vooral tarwe-, rogge- en gerstakkers, hebben de voorkeur. In Nederland komt de hamster van oudsher alleen voor op löss- en leemgrond in Midden- en Zuid-Limburg. Hier maakt ieder dier zijn eigen burcht die uit een of meer loodrechte pijpen en meestal maar één schuine pijp bestaat. Het grootste gedeelte van de dag leven de hamsters in hun burchten. Alleen in de ochtend- en avonduren verlaat de hamster de burcht om naar voedsel te zoeken. De natuurlijke vijanden van de hamster zijn enkele nachtroofvogels en kleine roofdieren. Op welke manier hamsters van het gebied gebruik maken is nog niet precies bekend. Waarschijnlijk zijn zij behoorlijk honkvast. Het is daarom van belang dat er voldoende voedsel en dekking in de buurt van een hamsterburcht aanwezig is.

Streefbeeld voor de beheersgebieden

De beheersgebieden bestaan uit percelen die door particulieren hamstervriendelijk worden beheerd. Ze liggen als een mozaïek in het kernleefgebied en bestaan uit stroken graan en luzerne afgewisseld met stroken hamstermengsel, het hamsterpakket. Doordat zij verspreid liggen in het kernleefgebied heeft de hamster een grotere kans om een geschikt voedselgebied te vinden. Het natuurdoeltype dat hier nagestreefd wordt is akker, met als kenmerkende soorten hamster, geelgors, grauwe gors en patrijs. Door de rijkdom aan muizen foerageert ook een aantal vogelsoorten zoals torenvalk en blauwe kiekendief in dit landschap.

Streefbeeld voor de natuurgebieden

De natuurgebieden worden aangekocht en daarna ingericht voor de hamster. Bij de inrichting van een natuurgebied dient er naar gestreefd te worden dat er voortdurend een gewas op de akker wordt verbouwd dat zowel bescherming geeft tegen predatoren als voedsel levert. Delen van de akker zullen dan ook niet geoogst moeten worden waarbij het gewas het jaar over staat. Deze inrichting is niet alleen gericht op hamsters maar ook op akkerkruiden, conform het Beschermingsplan akkerplanten. De natuurgebieden komen in eigendom en beheer van een natuurbeherende instantie, zoals Natuurmonumenten, Limburgs Landschap of Staatsbosbeheer.

Verbindingszone

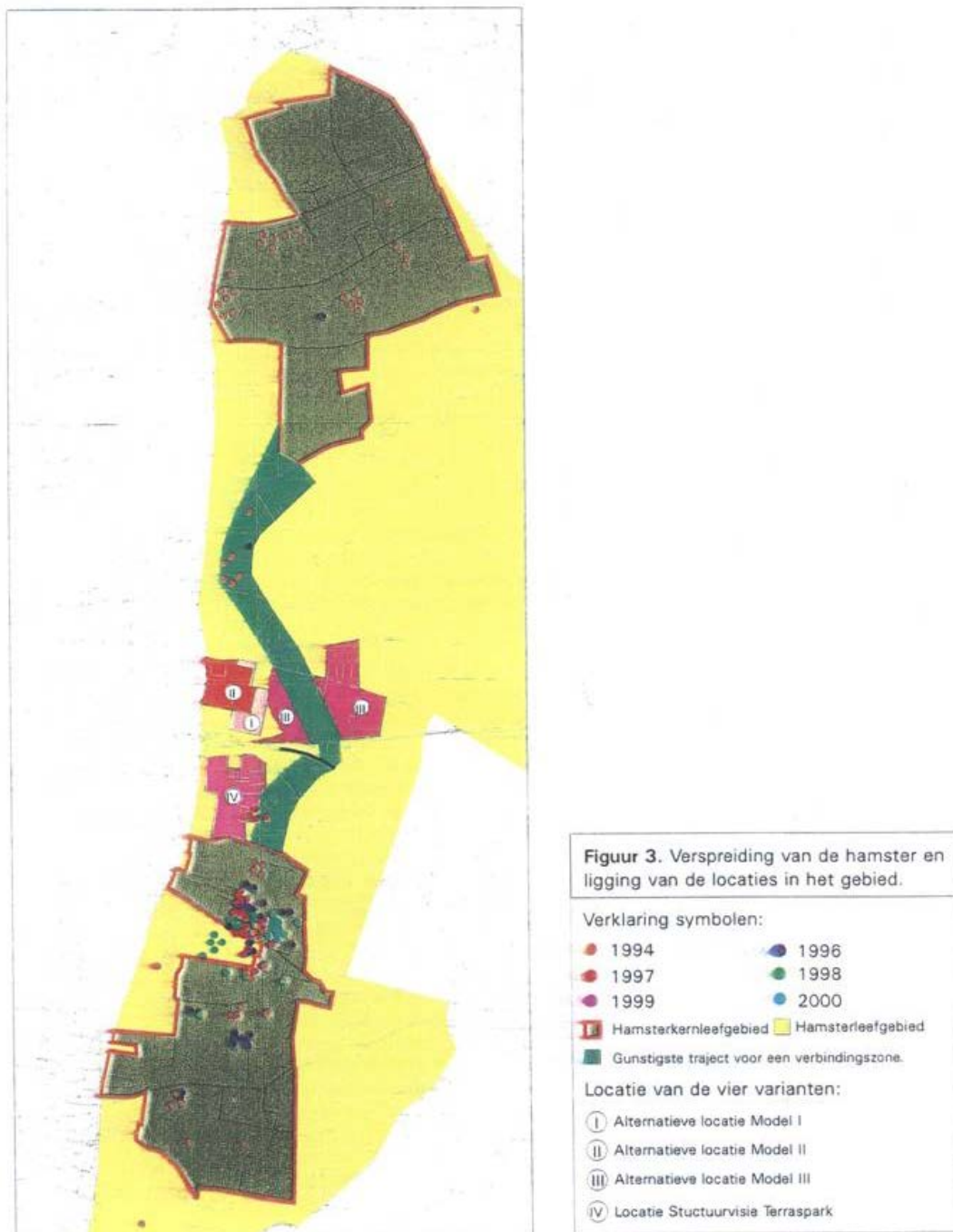
Onderstaande informatie komt uit 'Sportvelden en hamsters in het Terraspark Maastricht' (Bureau Natuurbalans, 2001).

De verbindingszone is essentieel in de ontwikkeling van een duurzame hamsterpopulatie in Limburg. Op basis van de kennis over de hamster dienen de volgende eisen in acht genomen te worden met betrekking tot de hamsterverbindingszone:

- *Juiste ligging:* een verbindingszone dient op een vlak of zwakglooiend deel van het terrein te worden gerealiseerd en niet op een steile plateauwand. Daarnaast dient een verbindingszone in overeenstemming met de aard van het terrein de kortste verbinding te vormen tussen twee kernleefgebieden;
- *Juiste grondsoort:* een verbindingszone dient op een ziltige leembodem te worden gerealiseerd;
- *Leefgebiedfunctie:* een verbindingszone moet voldoende breed zijn om vestiging van verschillende hamsterterritoria mogelijk te maken en randeffecten te kunnen opvangen. Als streefbreedte dient 180 meter te worden aangehouden;
- *Kleinschalige inrichting:* een verbindingszone dient kleinschalig ingericht te worden met de nadruk op voldoende voedsel en dekking gedurende het gehele seizoen;
- *Geen menselijke invloeden van buitenaf* voor het succesvol functioneren van een verbindingszone dienen menselijke invloeden

zoals recreatie en verstoringen door licht en geluid vermeden te worden.

Bij de locatiekeuze voor een verbindingszone gelden bovenstaande eisen en moet het traject zoveel mogelijk over de locaties van oude hamsterburchten lopen. Deze oude hamsterburchten geven het oorspronkelijke hamsterbiotoop aan en hebben zodoende hoge potenties voor het invullen van een verbindingszone. Daarnaast dient de verbindingszone in agrarisch gebied te liggen, natuurlijke landschapselementen zoals bossen en dichte ruigtes zijn niet geschikt voor de hamster. Op basis van al deze factoren is een meest gunstig traject voor de verbindingszone bepaald (zie kaartje hieronder).



Afb. 1. Verspreiding van de hamster en ligging van de locaties in het gebied

5.3. Sport- en recreatiepark

In het plangebied wordt gezocht naar een locatie voor een sportpark voor voetbal.

De locatie voor het sportveldencomplex zoals aangegeven in het discussiestuk Structuurvisie Terraspark (ten oosten van de Molenweg en ten zuiden van de Akersteenweg) heeft de voorkeur vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt, maar is niet realiseerbaar in relatie tot het leefgebied van de hamster.

In een rapport van Bureau Natuurbalans (2001) worden enkele alternatieve locaties afgewogen. Alles overwegend komt model II als beste alternatief uit de bus: een klein sportveldencomplex (vijf velden) aan de Oude Molenweg (tussen de Akersteenweg en de Bemelerweg) ter plaatse van (en in aansluiting op) de twee reeds bestaande voetbalvelden van VV Scharn en het aanwezige

bandenbedrijf. De ontsluiting dient plaats te vinden vanaf de Bemelerweg, waarlangs ook de benodigde bebouwing (club/kleedgebouw) en verharding (parkeerterrein) dient te worden geconcentreerd. Er is op deze locatie slechts ruimte voor VV Scharn (en dus niet voor RKSv Heer), het realiseren van een gezamenlijk complex is op een landschappelijk en ecologisch verantwoorde manier niet mogelijk. De binding van de verenigingen met de buurten is zodanig dat een gezamenlijke locatie buiten het gebied van het Terraspark als onwenselijk wordt beoordeeld. Toekomstige huisvesting van RKSv Heer wordt nader onderzocht.

De gekozen locatie voor het sportcomplex (ligging en omvang) zal volgens het onderzoek van Bureau Natuurbalans geen gevolgen hebben voor de gewenste hamsterstructuur in het gebied ten oosten van Maastricht. Wel worden de volgende punten als essentieel beschouwd voor een goede inpassing van het sportveldencomplex in het landschap ten opzichte van de kernleefgebieden en de verbindingzone:

- de hoeveelheid licht die door het sportveldencomplex 's avonds in de periode maart-oktober op de verbindingzone en het kernleefgebied Heer valt, mag niet hoger zijn dan de natuurlijke hoeveelheid licht die op deze gebieden valt bij een nacht waarbij de maan in het eerste kwartier staat;
- de effecten van licht en geluid dienen geminimaliseerd te worden door een licht- en geluidwerende structuur aan te brengen, bijvoorbeeld met schermen. Bij een natuurlijke licht- en geluidwering is een hoogstam fruitboomgaard mogelijk. Houtwallen en struwelen dienen vermeden te worden (zie hieronder);
- sportvelden zonder lichtmasten dienen bij voorkeur aan de buitenrand van het complex een plek te krijgen. Daarmee is de lichtoverlast te beperken;
- de geluidsoverlast in het hamsterkernleefgebied Heer en de verbindingzone dient zoveel mogelijk beperkt te blijven;
- de aanleg van houtwallen en brede singels in de directe nabijheid van de verbindingzone is niet gewenst omdat zich hier predatoren van de hamster kunnen vestigen (zoals marterachtigen);
- recreatie, vanuit de bebouwing of het toekomstig sportcomplex, dient zoveel mogelijk te worden beperkt, met name wandelpaden in de richting van de kernleefgebieden en de verbindingzone kunnen voor verstoring zorgen. Met name loslopende honden zorgen voor verstoring van de hamsters.

5.4. Natuur-recreatief netwerk

In het middengebied rond (en met name ten zuiden van) de Akersteenweg, waar nu reeds sprake is van versnippering door stedelijke functies en zwaardere infrastructuur, wordt het accent gelegd op de recreatieve functie van het oostelijk buitengebied. Hiertoe is als onderdeel van het Terraspark het concept het 'Rondje Bemelen' ontwikkeld. Dit concept beoogt een aantal bestaande attractiepunten met elkaar in verbinding te brengen en het toekomstig sportveldencomplex daarin een plaats te geven. Tegelijkertijd beoogt het de recreatieve druk vanuit de stad te geleiden en op die manier de reservaatgebieden daarvan te vrijwaren.

Het 'Rondje Bemelen' legt een verbinding tussen een aantal bijzondere landschappelijke en recreatieve attractiepunten in het gebied. Het beschrijft een rondwandeling vanuit Maastricht, waarin Bemelen het rustpunt is. Het komt tegemoet en geeft vorm aan de behoefte aan stedelijk uitloopgebied en recreatieve voorzieningen nabij de stad, gebruik makend van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten op de rand van het Mergelland. Er is een groot aantal oude veldwegen, die het gebied (ook) recreatief ontsluit. Het netwerk is nagenoeg compleet. Ten behoeve van de noord/zuid-verbinding zal direct aansluitend aan de oostzijde van en deel uitmakend van het uitgebreide sportpark een dwarsverbinding tussen Akersteenweg en Bemelerweg worden gerealiseerd. Voor het overige zijn geen nieuwe verbindingen ten behoeve van het zgn. "Rondje Bemelen" benodigd en voorzien.

5.5. Woonbuurt Ambyerveld

Eén van de studies die aangekondigd is in het Structuurplan Maastricht 2005 (1999) is een studie naar de mogelijkheden voor woningbouw in een gebied gelegen aan de noordzijde van Amby. Het studiegebied is begrensd:

- aan de oostzijde door de Molenweg;
- aan de zuidzijde door de Hagenstraat en;
- aan de west- en noordzijde door (de achterzijde van de bebouwing langs) de Ambyerstraat-Noord.

In Amby bestaat een sterke verwevenheid tussen bebouwing en landschap, dat voornamelijk een gevolg is van het voorkomen van kleine landschapselementen. Dit aspect zal aandacht moeten krijgen bij de planontwikkeling voor deze locatie, naast dat het ontwerp vorm moeten geven aan het spanningsveld van een 'dorp binnen de stad'. Belangrijke vraagstukken die daarbinnen kunnen worden onderscheiden:

- de aanhechting aan Amby en de rest van Maastricht: recreatieve routes, groenstructuren, bebouwingsvelden, etc.;
- het vormgeven van de stadsrand: het gezicht naar de Molenweg en het Buitengebied-Oost;
- de karakteristieken van de locatie zelf (o.a. de Hagenhof, Tiendschuur).

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

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

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

Voor de invulling van het Ambyerveld gaan derhalve de gedachten uit naar vrijstaande villa's op ruime kavels in maximaal 3 bouwlagen en een klein aantal woningen (drie bouwmassa's) in gestapelde vorm, waarvan de hoogte maximaal 4 bouwlagen mag

zijn. Het woongebied zal worden ontsloten vanaf de Hagenstraat.

Een gedeelte van het nieuwe woongebied ondervindt een hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) vanwege de A79. Voor deze woningen (waarschijnlijk de twee buitenste rijen aan de noordkant) wordt geen hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder aangevraagd. Voor deze woningen wordt een bijzondere oplossing voor het geluidprobleem voorgestaan, namelijk de noordgevel zelf van de woning zal fungeren als geluidsscherm. Er zal derhalve geen sprake zijn van een voorzetgevel of een andere vergelijkbare constructie. Deze bijzondere oplossing doet recht aan het bijzondere buurtje dat hier gedacht wordt aan de rand van de gemeente en grenzend aan het landelijk gebied. Het betekent overigens dat iedere woning als het ware zijn eigen geluidsscherm heeft en ook in de buitenste rij uitsluitend het eigen geluidprobleem oplost. Voor de indeling van de woningen zal dat betekenen dat de geluidgevoelige ruimten daar niet gesitueerd zullen kunnen worden. Gezien de aard van de bebouwing (villa's) kunnen de ruimten aan de noordzijde van de woning ook gevormd worden door een werkkamer of praktijkruimte. Uiteraard zal de woning moeten voldoen aan de binnenwaarde van 35 dB(A).

Alle woningbouw zal overigens gerealiseerd worden buiten het waterwingebied.

De woningbouwlocatie is als een globale, nader uit te werken vlek in het bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor blijft er de nodige flexibiliteit, terwijl de hoofduitgangspunten toch juridisch-planologisch worden meegenomen.

5.6. Ontwikkelingen buiten het plangebied

Buiten het plangebied is sprake van een aantal plannen die mede bepalend zijn voor (de ontwikkeling van) het plangebied zelf. Het betreft:

- de realisatie van een onthardingsinstallatie voor drinkwater grenzend aan de noordzijde van het plangebied; het gebied van de 'IJzeren Kuilen'. De installatie zelf is gelegen buiten het plangebied in de gemeente Meerssen. De installatie is in aanbouw. De landschappelijke inpassing daarvan vindt voor een deel plaats op gronden gelegen binnen het plangebied;
- het plan voor een golfbaan nabij de steilrand op het grondgebied van de gemeente Margraten ten noorden van de Akersteenweg. Dit plan is opgenomen in het bestemmingsplan 'Backerbosch', dat door de gemeente Margraten in procedure is gebracht.

6. Milieuaspecten

6.1. Inleiding

In een bestemmingsplan kan met het milieu slechts rekening worden gehouden in ruimtelijk relevante zin ^[1]. Dit komt met name tot uitdrukking in de situering van bestemmingen. Milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen worden met elkaar in evenwicht gebracht door een zodanige onderlinge afstand te bepalen, dat zij op een aanvaardbare wijze naast elkaar kunnen bestaan. Voor het bestemmingsplan is met name een rol weggelegd bij het benoemen, waarderen en zoneren van milieubelastende en milieugevoelige functies. Een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is niet altijd nodig of gewenst: indien functiemenging gewenst is of bijvoorbeeld bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een bestaande situatie. In die gevallen is de bescherming van milieugevoelige functies een zaak van de milieuwetgeving.

6.2. Kwaliteit Bodem en Water

Bodemkwaliteit

De bodem in het gehele gebied van het Terraspark wordt als schoon beschouwd. Deze constatering is gebaseerd op enkele incidentele bodemonderzoeken en op historisch onderzoek. Bijzondere situaties daargelaten, betekent dat, dat op iedere locatie elke denkbare functie is toegestaan. Bij voorkomende bouwactiviteiten wordt dan telkens een toereikend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gebied kent nu geen locaties waar ten behoeve van het realiseren van functies een bodemsanering aan de orde is.

Op dit moment valt dit gebied grotendeels buiten de bodemkwaliteitskaart en daarmee ook buiten het beleid van het Bodembeheerplan Maastricht. Daarmee wordt het afwegingskader bij bouwaanvragen, functie- of bestemmingswijzigingen, grondverzet en hergebruik van grond (als bodem) gevormd door algemene landelijke en provinciale kaders. Uitzondering wordt gevormd door het onderdeel Ambyerveld. Deze toekomstige uitbreiding maakt wel deel uit van de bodemkwaliteitskaart Maastricht.

Het deelgebied Ambyerveld maakt deel uit van de bodemverontreinigingseenheid "overige" van de bodemkwaliteitskaart. Dit betekent dat de bodemkwaliteit van Ambyerveld, voor wat betreft de zware metalen en PAK, wordt getoetst aan de achtergrondwaarde (Cagr) van het gebied "overige".

Het gebied kent een drietal voormalige stortplaatsen. Deze locaties zijn opgenomen in een onderzoeksprogramma van de provincie. In dat kader vindt een beoordeling van potentiële risico's plaats. Voorlopig worden deze locaties behandeld als saneringslocaties. Met andere woorden alle activiteiten die op deze stortplaatsen plaatsvinden, zullen worden beoordeeld in het kader van de Wbb. Bij grondverzet is dan een saneringsplan vereist.

In het uitbreidingsgebied Ambyerveld is aan de Molenweg een terrein gelegen van een voormalige sloopinrichting. Volgens een oriënterend bodemonderzoek uit 1989 is de bodem (deels) verontreinigd met niet gebiedseigen stoffen of concentraties.

In maart 2001 is op het voormalige sloofterrein een verkennend bodemonderzoek in verband met de verwerving van het terrein uitgevoerd. Als algemene conclusie kan worden gesteld dat de achtergrondwaarden voor PAK plaatselijk worden overschreden en het aanvaardbaar risiconiveau voor wonen en tuin op dit terreingedeelte op geen enkele deellocatie wordt overschreden. Ten behoeve van de functie woningbouw zal deze locatie (deels) gesaneerd worden waarbij de achtergrondwaarden van het gebied als referentiewaarde dienen. Dit geldt alleen voor de gebiedseigen stoffen. Overige verhoogde concentraties zullen tot de streefwaarde worden gesaneerd. Afhankelijk van de uitkomst van recent bodemonderzoek worden de saneringskosten nader bepaald.

6.3. Geluid

Plangebied

De gewenste geluidskwaliteit van het plangebied (met daarin voornamelijk 'laag dynamische gebiedstypen') is goed. Stille is namelijk een van de belangrijkste kwaliteiten die deze gebieden aantrekkelijk maken voor haar bewoners, bezoekers en natuur. Door concentratie van autoverkeer op enkele doorgaande wegen en het afsluiten van de overige wegen voor alle verkeer behalve bestemmingsverkeer moeten grote stille gebieden ontstaan. Door landbouwactiviteiten zal in dit gebiedstype de geluidsbelasting wel iets hoger liggen dan in de andere buitengebieden. Wegen zorgen overigens voor de meeste geluidsoverlast.

Wegverkeersgeluid

Binnen het plangebied liggen een aantal gezonde wegen, te weten:

- Bergerstraat;
- Bemelerweg;
- Akersteenweg.

Verder ligt de invloedssfeer van de A79 over het noordelijk gedeelte van het plangebied. Voor ontwikkelingen langs deze wegen moet rekening worden gehouden met de normen uit de Wet Geluidhinder.

Tevens is het van belang te onderzoeken of het mogelijk is om deze wegen, zowel akoestisch als optisch, af te schermen. Indien deze afscherming in het bestaande landschap kan worden ingepast, wordt de natuurwaarde en de rustbeleving in het gebied nog meer benadrukt.

Sportvelden

Voor de sportvelden is een melding in het kader van het Besluit horeca, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer vereist. Gezien het karakter van het gebied is het niet raadzaam de standaardnorm (50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter) als uitgangspunt te hanteren. Bij het ontwerpen van het sportterrein is het van belang de geluidsproductie zoveel mogelijk binnen het terrein van de inrichting te houden. Bijvoorbeeld door het goed ontwerpen en afregelen van de geluidsinstallatie. De verkeersafwikkeling van en naar de inrichting dient op een zodanige manier te geschieden dat overlast naar de omgeving wordt voorkomen of beperkt.

Akoestisch onderzoek bouwplan Ambyerveld (2000)

Ter plaatse van de woningbouwlocatie is de 50 en 55 dB(A)-contour vanwege de bestaande wegen bepaald en getoetst aan de eisen conform de Wet Geluidhinder. De beschouwde wegen zijn de Ambyerstraat-noord en de A79 inclusief oprit. Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden met ten hoogste 7 dB vanwege de beschouwde wegen (inclusief aftrek conform artikel 103 Wet Geluidhinder). De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt niet overschreden.

Voor zover de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op de gevel van een woning meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A), zal de woning voorzien worden van een eigen geluidwerende voorziening, waardoor het geluidniveau binnen de (geluidgevoelige ruimten van de) woning, alsmede van de bijbehorende geluidgevoelige buitenruimten voldoet aan de wettelijke normering. In dat kader zal ook met de richting van de verkaveling van de woningen het tracé van de A79 gevolgd worden. Een en ander is in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan vastgelegd.

6.4. Lichthinder

Bij de sportvelden is het van belang dat de verlichting zo wordt uitgevoerd dat de lichtuitstraling buiten de velden zo min mogelijk plaatsvindt. Door goede oriëntatie van de velden, de hoogte van de palen, de kleur van de lampen en toepassen van lamellen of afschermende kappen voor de lampen kan deze vorm van verstoring van de leefomgeving zoveel mogelijk worden beperkt. Het beperken van lichthinder is niet alleen van belang voor de gevoelige functies, maar ook voor de flora en fauna in het plangebied.

Hieraan kan worden voldaan door bij de aanvraag van de bouwvergunning c.q. het indienen van een melding ingevolge het Besluit horeca-, sport-, en recreatieinrichtingen milieubeheer een ontwerp van de lichtinstallatie bij te voegen. Het ontwerp en de grenswaarden voor de lichtemissie van de lichtinstallatie dient voor de betreffende functie ("sportaccommodaties" en het betreffende gebied ("natuurgebied" of "landelijk gebied"), te voldoen aan de Algemene richtlijn betreffende lichthinder (1999). Tevens dient het ontwerp van de lichtinstallatie te voldoen aan de Randvoorwaarden voor de inrichting van een sportveldencomplex zoals omschreven in het rapport "Sportvelden en hamsters in het Terraspark Maastricht" (Bureau Natuurbalans-Limes Divergens, 23 mei 2001). In het kader van de AMvB (het Besluit Horeca-, Sport- en Recreatie-Inrichtingen Milieubeheer) is het mogelijk nadere eisen te stellen ten aanzien van eventuele lichthinder.

6.5. Bedrijven en zonering

Het gebied wordt gekenmerkt door intensieve landbouw. Binnen het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd die vergunnings- dan wel meldingsplichtig zijn.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inleiding

Eind 2000/begin 2001 is uitgebreid inspraak gehouden en overleg gevoerd over het discussiestuk Structuurvisie Terraspark. Op basis daarvan is een aantal zaken nader onderzocht en is een voorstel voor nadere besluitvorming gepresenteerd. Dit voorstel is op 19 juni 2001 besproken in een gezamenlijke vergadering van de raadscommissies S&O en W&S. De vragen die tijdens die vergadering werden gesteld zijn via een notitie beantwoord. Op basis van deze beantwoording heeft (een meerderheid van) de raadscommissie S&O op 28 augustus 2001 besloten het planproces via een voorontwerp-bestemmingsplan door te zetten.

Over het voorontwerp-bestemmingsplan is in de periode van 5 september tot 3 oktober 2001 inspraak gehouden. Er zijn twee inspraakavonden gehouden (op 11 en 20 september) en een juridisch spreekuur (op 24 september). Het verslag van de ongeëvalueerde inspraak is op 30 oktober behandeld in de raadscommissie S&O.

In dit evaluatierapport worden alle inspraakreacties beantwoord, zowel de reacties op de inspraakavonden als de binnengekomen schriftelijke reacties. De vragen die reeds op de inspraakavond (en via het verslag van de ongeëvalueerde inspraak) zijn beantwoord, komen in dit evaluatierapport niet opnieuw aan de orde.

De evaluatie van de inspraakreacties is opgenomen in paragraaf 7.2.. De reacties zijn gerangschikt onder de volgende thema's: A: Ambyerveld, B: Hamster, C: Sportpark en D: Overige aspecten. In paragraaf E. volgt een overzicht van de indieners van schriftelijke inspraakreacties.

In paragraaf 7.3 komt een na afloop van de inspraaktermijn ontvangen verzoek van de Investerings- en Beleggings Mij. "Onder Bakkerbosch" aan de orde. Onderhavig verzoek is weliswaar niet binnen de inspraakperiode ontvangen, maar wordt - gelet op de directe relatie met het voorontwerp-bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld - wel meegenomen.

7.2. Evaluatie

A. Ambyerveld

1. *Er worden vraagtekens gezet bij de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Door de aanleg van de wijk zou de verkeerssituatie in de Hagenstraat en in de Ambyerstraat onder grote druk komen te staan. Voorts ontbreekt een onderzoek naar de consequenties van ontsluiting via de Hagenstraat dan wel naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden. Gewezen wordt op de mogelijkheid om de nieuwe woonwijk (tevens) aan de noordzijde te ontsluiten naar de A 79.*

Er spelen meerdere verkeersproblemen in en rond Amby. In de eerste plaats gaat het om het sluipverkeer dat met name in de spitsuren gebruik

maakt van de Ambyerstraat-Noord om de file op de A2 te vermijden. Binnenkort zal de gemeente met voorstellen komen om dit sluipverkeer te weren. Hierover zal inspraak worden georganiseerd.

In de tweede plaats speelt in het kader van het onderhavige bestemmingsplan de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt Ambyerveld. Verkeerskundig zou met een enkele ontsluiting van de nieuwe woonbuurt (via de Hagenstraat) kunnen worden volstaan. Dit vanwege de kleine omvang van de buurt en het relatief geringe aantal woningen.

Echter, gelet op de inspraakreacties zal onderzocht worden of een tweede ontsluiting vanaf de Ambyerstraat-Noord mogelijk c.q. wenselijk is. Daarbij zal ook de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt ten zuiden van de Hagenstraat worden betrokken. Tevens zal bekeken worden of via een systeem van eenrichtingsverkeer de verkeersproblematiek kan worden beperkt.

Een ontsluiting richting de Molenweg en/of de IJzerenkuilenweg is niet wenselijk. Op die manier zou een nieuwe sluiproute ontstaan tussen (het viaduct over) de A79 en Maastricht of zou de nieuwe woonbuurt niet meer goed zijn aangehaakt op de rest van Amby.

2. *Wat wordt de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen in de nieuwe wijk?*

Dat is nog niet bekend. De nadruk zal echter liggen op grondgebonden woningen; dat is ook opgenomen in de uitwerkingsregels. De exacte verdeling zal in het kader van het uitwerkingsplan worden bepaald.

3. *Waarom wordt er, ter bevordering van het woongenot in Ambyerveld, geen geluidswal langs de A79 aangelegd?*

Dat is niet nodig omdat het ook zonder de aanleg van een geluidswal mogelijk is een aanvaardbaar geluidsniveau in Ambyerveld te bewerkstelligen, met behulp van situering, indeling en vormgeving van de woningen ter plaatse.

4. *Er wordt voor gepleit om het zicht vanaf het viaduct over de A 79 op de steilrand te behouden.*

Het zicht dat men in de huidige situatie vanaf het viaduct op de steilrand heeft wordt als waardevol erkend en zal bij de uitwerking zoveel mogelijk behouden blijven.

5. *Er dient rekening te worden gehouden met de monumentale waarde van de Tiendschuur. Het zicht op dit pand dient*

gehandhaafd te blijven en het pand dient niet te worden ingesloten door bebouwing.

De monumentale waarde van de Tiendschuur wordt onderkend. In de nieuwe context zal de Tiendschuur als bijzonder element herkenbaar blijven.

6. *Verzocht wordt om het pad achter de percelen langs de AmbyerstraatNoord te handhaven.*

Behoud van het pad zal bij de uitwerking van het plan uitgangspunt zijn.

7. *Er wordt verzocht om regels met betrekking tot de beeldkwaliteit in het plan op te nemen.*

In het uitwerkingsplan zullen gedetailleerdere regels met betrekking tot situering en omvang van bebouwing worden opgenomen. Voor Ambyerveld zal naast een stedenbouwkundig plan ook een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. In dit stadium wordt daar nog van afgezien. In het uitwerkingsplan zal een relatie worden gelegd met dit beeldkwaliteitplan.

8. *Er wordt voor gepleit om de bouwhoogte binnen Ambyerveld te beperken tot maximaal twee bouwlagen en een kapverdieping.*

De uitwerkingsregels schrijven voor dat de hoogte van grondgebonden woningen niet meer dan 9,00 meter mag bedragen. Deze hoogte komt overeen met 2 bouwlagen en een kapverdieping dan wel 3 bouwlagen zonder kap. Slechts voor een klein aantal gestapelde woningen mag de goothoogte maximaal 12,00 meter (vergelijkbaar met 4 bouwlagen) bedragen. Afhankelijk van het nog te ontwikkelen stedenbouwkundig ontwerp voor de woonwijk is het mogelijk dat de hoogte van de bebouwing in het kader van het uitwerkingsplan wordt beperkt. Vooral nog worden bovenvermelde maten echter gehandhaafd.

9. *Kan het cumulatie-effect van de verschillende milieuaspecten (vliegverkeers, spoorweg- en wegverkeerslawaaï) in beeld worden gebracht?*

De locatie Ambyerveld is niet gelegen binnen de 40 Ke-contour van Maastricht Aachen Airport en bevindt zich tevens niet binnen de wettelijke geluidszone van de spoorlijn Maastricht-Heerlen. Van een cumulatie-effect is dan ook geen sprake.

10. *Door de bebouwing van Ambyerveld wordt wederom een stukje groen opgeofferd en gaan zichtlijnen naar het buitengebied verloren.*

In dit bestemmingsplan worden bestaande open ruimten met agrarisch grondgebruik bestemd voor woningbouw. Dit is echter een zorgvuldige keuze geweest die ook moet worden afgezet tegen de noodzakelijke voorziening in de behoefte aan woningbouwlocaties en het feit dat de intrinsieke waarde van de gronden beperkt is. Het is inherent aan de ruimtelijke ordening dat van geval tot geval keuzes worden gemaakt, waarbij niet altijd alle bestaande c.q. aanwezige waarden kunnen worden gehandhaafd. In Maastricht bestaat grote behoefte aan ruimere bouwkavels ten behoeve van vrijstaande woningen. De gemeente streeft ernaar om nieuwe woningbouwlocaties zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied te situeren. Soms is dit echter, gelet op de gewenste woontypologie, niet mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied. Aangezien er binnen het bestaande stedelijk gebied geen ruimte voorhanden is voor het realiseren van een ruimer opgezette woonwijk is besloten Ambyerveld, gelet op de aanwijzing in het Structuurplan Maastricht 2005 tot studiegebied voor woningbouw, in ontwikkeling te brengen. Daarbij wordt de harde stadsgrens - de Oude Molenweg - intact gelaten: er vindt geen woningbouw plaats ten oosten van de Oude Molenweg. Bij de inrichting van de nieuwe woonwijk zal rekening worden gehouden met de bestaande infrastructuur en met de relatie tussen Ambyerveld en het buitengebied. Voorts zal in het oosten van Ambyerveld, parallel aan de Oude Molenweg, een strook onbebouwd blijven, waardoor een vloeiender overgang tussen bebouwing en buitengebied kan worden bewerkstelligd en belangrijke zichtlijnen behouden blijven.

11. *Er wordt voorgesteld om de onbebouwde strook tussen de nieuwe woonwijk en de Oude Molenweg een kwartslag te draaien, parallel aan de IJzerenkuilenweg en de autosnelweg, om een buffer te creëren tussen de woonbebouwing enerzijds en de A79 anderzijds.*

Het verplaatsen van de open strook is niet mogelijk, gelet op het feit dat deze strook is gelegen binnen een waterwingebied, als gevolg waarvan ter plaatse geen woningen kunnen worden gebouwd. Indien de bestaande strook onbebouwd blijft en er tevens een onbebouwde zone wordt geprojecteerd tussen de te realiseren woningen in Ambyerveld enerzijds en de A79 anderzijds blijft er minder ruimte over voor de woningen en wordt de locatie niet optimaal benut.

12. *Voorgesteld wordt om langs de IJzerenkuilenweg, een gedeelte van de Ambyerstraat-Noord en de Westrand - in verband met de goede bereikbaarheid via de autowegen - een strook voor kantoren in te richten.*

De ontwikkeling van een kantorenstrook aan de rand van Amby past niet in het ruimtelijk beleid van de gemeente Maastricht, zoals vervat in het Structuurplan Maastricht 2005, en wordt vanuit het locatiebeleid niet wenselijk geacht.

13. *Er wordt betwijfeld of in het voorontwerp-bestemmingsplan de juiste begrenzing van het waterwingebied is opgenomen.*

Uit onderzoek is gebleken dat de opgenomen begrenzing juist is.

14. *Waarom is de driehoek Molenweg/Hagenstraat/Achter de Hoven niet in het voorliggende voorontwerp opgenomen?*

Voor dat gebied geldt reeds een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van woningbouw. De planontwikkeling daarvan

heeft enige vertraging opgelopen. Het feit dat beide woningbouwlocaties in twee afzonderlijke plannen worden geregeld betekent overigens niet dat er geen onderlinge afstemming bestaat.

15. *Het nut en de noodzaak van woningbouw ter plaatse is niet aangetoond, terwijl bebouwing van het Ambyerveld in strijd is met gemeentelijk beleid.*

Binnen de gemeente Maastricht bestaat een grote behoefte aan grondgebonden woningen op ruime kavels. Het bestaande stedelijk gebied biedt hiervoor geen ruimte, als gevolg waarvan locaties aan de stadsrand (zoals Ambyerveld) hiervoor benut zullen moeten worden. Zowel het gemeentelijke planologisch beleid, zoals verwoord in het Structuurplan Maastricht 2005, als het provinciale planologisch beleid, verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, voorzien in deze ontwikkeling. In het structuurplan wordt de Oude Molenweg als harde oostelijke stadsgrens aangemerkt. Woningbouw dient bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied plaats te vinden, door middel van zgn. inbreiding. Indien hiervoor, gelet op bijvoorbeeld woningtypologie of benodigde aantallen woningen dan wel anderszins, binnen het bestaande stedelijk gebied geen ruimte is komen locaties aan de stadsrand in aanmerking, echter binnen duidelijke ruimtelijke begrenzingen (in casu: geen woningbouw ten oosten van de Oude Molenweg). De toelichting is ter zake aangevuld.

16. *Een deel van de uit te werken bestemming UW valt binnen de stankcirkel van een agrarisch bedrijf alsmede binnen de grenzen van een waterwingebied. Deze omstandigheden leveren beperkingen op voor woningbouw, maar zijn in de voorschriften niet juridisch vertaald.*

De juridische consequenties van de ligging van een deel van de bestemming UW binnen de stankcirkel van een agrarisch bedrijf resp. binnen de grenzen van een waterwingebied zijn wel degelijk in de voorschriften vertaald, maar komen niet tot uitdrukking in artikel 20 (UW). Het ontwerp-bestemmingsplan zal voor wat betreft dit aspect worden aangepast.

17. *Niet duidelijk is wat de oppervlakte is van het drietal gebouwen dat in maximaal 4 bouwlagen mag worden gerealiseerd. Voorts dient de hoogte van bebouwing aan de oostzijde van de nieuwe woonwijk lager te zijn dan in het overige deel van Ambyerveld.*

Op voorhand is de oppervlakte van deze gebouwen niet aan te geven. Ambyerveld wordt een woonwijk waarin grote bebouwingsclusters ongewenst zijn en waar gestreefd wordt naar een lage woningdichtheid. Grote gebouwen in 4 bouwlagen passen niet in deze visie. Ten aanzien van de bouwhoogte is het op voorhand, vanuit stedenbouwkundige optiek, niet uit te sluiten dat aan de zijde van de Oude Molenweg gestapelde woningen in 4 bouwlagen worden gerealiseerd. De daadwerkelijke afweging omtrent situering en bouwhoogte van gebouwen zal worden gemaakt in het kader van het uitwerkingsplan, waarover inspraak zal worden gehouden.

B. Hamster

1. *Wat zijn de verschillen tussen de bestemmingen "Natuurgebied", "Landschappelijk en natuurlijk waardevol agrarisch gebied" en "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" in relatie tot de hamster?*

Mede naar aanleiding van overleg met de provincie is ervoor gekozen de bestemmingen "Landschappelijk en natuurlijk waardevol agrarisch gebied" en "Natuurgebied" met de subbestemming "h" te schrappen. De gronden die in het voorontwerp als zodanig waren bestemd, zullen in het ontwerp-bestemmingsplan worden bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde".

2. *Is de korenwolf een beschermde diersoort?*

Ja, de korenwolf is opgenomen in de lijst van artikel 1 van het Besluit beschermde inheemse dier- en plantensoorten.

3. *De bescherming van de hamster, zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan, is in strijd met de Europese Habitatrichtlijn en het Verdrag van Malta.*

Het bestemmingsplan bevat een dusdanige regeling dat op agrarische gronden rekening dient te worden gehouden met de belangen van de hamster in het gebied. In de desbetreffende bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" zijn gebruiksbeperkende bepalingen opgenomen die de bescherming van het leefgebied van de hamster moeten waarborgen. Gelet op het feit dat het Maastrichtse buitengebied niet is aangemerkt als "speciale beschermingszone" in de zin van artikel 3 van de Habitatrichtlijn, is niet de zgn. gebiedsbescherming van de richtlijn van toepassing, maar de zgn. soortenbescherming zoals vervat in artikel 12 van de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet 1967. De regeling in het bestemmingsplan voldoet daarmee dan ook aan de Europese Habitatrichtlijn. Het Verdrag van Malta heeft betrekking op de wijze waarop met archeologische waarden wordt omgegaan en is daarom, voor wat betreft de hamsterbescherming, niet relevant.

4. *Er wordt getwijfeld aan het nut van verbindingzones voor hamsters, te meer daar men wettelijk niet verplicht is dergelijke zones op te nemen in het bestemmingsplan.*

Uit onderzoek blijkt dat verbindingzones tussen twee op relatief korte afstand van elkaar gelegen kernleefgebieden een belangrijke functie hebben. Populaties uit beide kernleefgebieden kunnen met elkaar uitwisselen via kleinere tussenpopulaties in de verbindingzone, hetgeen van groot belang is voor het behoud van de soort. Het is waar dat er geen wettelijke verplichting bestaat om verbindingzones t.b.v. hamsters in het bestemmingsplan op te nemen. Wel zijn door de rijksoverheid beschermende beleidsuitgangspunten geformuleerd in het Beschermingsplan Hamster 2000-2004.

Onderdeel van deze uitgangspunten op rijksniveau is de aanwijzing van zoekgebieden voor hamsterkernleefgebieden alsmede de uitwerking van verbindingzones. Op provinciaal niveau zijn deze beleidsuitgangspunten in samenwerking met het rijk uitgewerkt in het Natuur- en Beheersgebiedsplan Hamster. In laatstgenoemd plan zijn binnen de door het rijk aangewezen zoekgebieden kernleefgebieden vastgesteld. De verbindingzones zijn daarentegen nog niet uitgewerkt binnen het provinciaal beleid. Gelet op het grote belang voor de instandhouding van de hamster is de verbindingzone tussen de beide Maastrichtse kernleefgebieden evenwel door de gemeente, in nauwe samenwerking met en vooruitlopend op een nadere uitwerking door de provincie, opgenomen in het voorliggende voorontwerp-bestemmingsplan.

5. *Vooralsnog is niet overtuigend bewezen dat de hamster in de kernleefgebieden aanwezig is.*

De meest recente waarnemingen van hamsters dateren voor wat betreft het kernleefgebied Heer uit 2000. In het kernleefgebied Amby is de hamster voor het laatst in 1996 waargenomen. Aan de kernleefgebieden is overigens door rijk en provincie als zodanig officiële status gegeven in het Beschermingsplan Hamster 2000-2004 en het Natuur- en Beheersgebiedsplan Hamster.

C. Sportpark

1. *Waarom wordt bij de locatiekeuze voor het sportpark afgeweken van de Structuurvisie Terraspark?*

De Structuurvisie Terraspark heeft de status van een discussiestuk, en heeft diensgevolge geen officiële status. De aangepaste locatiekeuze vloeit voort uit het feit dat de oorspronkelijke locatie direct aan het hamsterkernleefgebied Heer grenst en er in de onmiddellijke nabijheid van de locatie in het verleden diverse hamsterwaarnemingen zijn geweest. Gedurende het proces van inspraak en overleg over de Structuurvisie is intensief overleg gevoerd met provincie en rijk, waarbij gaandeweg duidelijk werd dat provincie en rijk geen medewerking zouden verlenen aan de ontwikkeling van een sportpark op de locatie zoals voorgesteld in de Structuurvisie, gelet op de verstoring van het leefgebied van de hamster ter plekke. Deze kwestie is uitgebreid behandeld in het stuk "Structuurvisie Terraspark, voorstel voor nadere besluitvorming", zoals dat is rondgezonden voor de raadscommissie van 19 juni 2001.

De hamsterbelangen zijn in de afweging omtrent de herziene locatiekeuze van het sportcomplex leidend geweest. Elk plan dat de belangen van de hamster onvoldoende waarborgt is zowel juridisch als beleidsmatig onuitvoerbaar. In dit licht is noodgedwongen afgezien van een gezamenlijk sportpark voor W Scharn en RKS V Heer. In het door het bureau Natuurbalans in opdracht van de provincie Limburg en de gemeente Maastricht uitgevoerde onderzoek naar de locatie van het sportpark in relatie tot de hamster in het gebied wordt onderbouwd waarom de locatie aan de Oude Molenweg tussen Akersteenweg en Bemelerweg, gelet op de belangen van de hamster, het meest geschikt is voor het realiseren van een sportpark. De deskundigheid van het bureau Natuurbalans staat daarbij voor de gemeente Maastricht niet ter discussie.

2. *Er worden vraagtekens geplaatst bij de zgn. "buurtbinding" van VV Scharn aan de wijk.*

Van de spelende leden van VV Scharn woont ca. 50% in de wijken Scharn en Heer (30% in Scharn, 20% in Heer). Een aanmerkelijk deel van de spelende leden woont dus in de buurt. Overigens wordt de buurtbinding niet alleen afgemeten aan de hand van de plaats waar de spelende leden wonen.

3. *Er wordt ervoor gepleit om VV Scharn onder te brengen op sportpark Geusselt.*

In het huidige sportpark Geusselt is geen locatie beschikbaar waar een nieuwe accommodatie met een dermate grote omvang als die van VV Scharn gerealiseerd kan worden. Bovendien zou het extra creëren van een dergelijke accommodatie ten koste gaan van de huidige parkstructuur, waarbij de parkzone rondom kasteel Geusselt zou worden aangetast.

4. *Er is onvoldoende onderzoek verricht naar alternatieve locaties. Als alternatieve locatie voor het sportpark wordt de plek nabij de sporthal Keer, deels tussen de bestaande sporthal en Huize St. Joseph, aangedragen.*

Ons inziens is er wel degelijk serieus gestudeerd op alternatieve locaties. In het stuk "Structuurvisie Terraspark; voorstel voor nadere besluitvorming" ten behoeve van de raadscommissie S&O van 19 juni 2001 alsmede in de beantwoording van de vragen der raadscommissies W&S en S&O d.d. 15 augustus 2001 is uitgebreid op alternatieve locaties ingegaan. De variant nabij de sporthal Keer was een van deze alternatieven en is, gelet op de hamsterbelangen, niet realiseerbaar. Voor de inhoudelijk reactie op deze variant wordt verwezen naar de hierboven vermelde stukken, die ten behoeve van hun respectievelijke behandeling in de raadscommissies S&O en W&S reeds aan de sprekers zijn toegezonden.

5. *Gelet op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is de Oude Molenweg de harde grens voor bebouwing. Het realiseren van kleed- en kantineaccommodatie alsmede een tribune voor VV Scharn ten westen van de Oude Molenweg is dan ook in strijd met het POL.*

De Oude Molenweg is de harde oostgrens van Maastricht voor wat betreft woningbouw. Het realiseren van een sportpark ten oosten van de Oude Molenweg, deels ter vervanging van een bestaande bedrijfslocatie, is niet in tegenspraak met het provinciaal ruimtelijk beleid, temeer daar de vrijkomende gronden van het huidige sportpark van W Scharn vrij komen voor woningbouw en andere functies die in het buitengebied niet gevestigd kunnen worden.

6. *Indien het sportpark wordt gerealiseerd tussen Akersteenweg en Bemelerweg (de voorgestelde locatie in het voorontwerp), dan dient de ontsluiting van het sportpark te geschieden via de Akersteenweg/Keerderstraat. Daartoe is door de heer Pulles een tweetal varianten ontwikkeld die voorzien in de aanleg van een sportveldencomplex met ontsluiting via de Akersteenweg.*

De door de heer Pulles voorgestane ontsluiting van het nieuwe sportveldencomplex via de Akersteenweg/Keerderstraat is verkeerskundig niet mogelijk, omdat er geen nieuwe aansluiting op de Akersteenweg kan worden gemaakt. De aansluiting is vanuit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk. Met name door verkeer, komende uit Maastricht, dat linksaf slaat naar de Keerderstraat zou een potentieel risicovolle verkeerssituatie kunnen ontstaan, als gevolg waarvan ook de doorstroming op deze belangrijke ontsluitingsweg wordt belemmerd, te meer daar er ter plaatse geen ruimte is voor verbreding van de Akersteenweg in de vorm van in- en uitvoegstroken. Mede vanwege deze reden is het op grond van provinciaal beleid niet toegestaan om nieuwe aansluitingen te realiseren op het regionaal verbindend wegennet, waarvan de Akersteenweg deel uitmaakt, zonder compensatie elders. Er zijn geen mogelijkheden om elders aansluitingen op te heffen. De Pater Kustersweg heeft een belangrijke functie in de bereikbaarheid van de daaraan liggende bebouwing, waaronder Huize St. Joseph. Het afsluiten van deze weg is niet wenselijk.

7. *De geprojecteerde uitbreiding van het sportpark aan de Oude Molenweg maakt de bedrijfsvoering van de firma Kicken ter plaatse onmogelijk. Daarbij wordt gewezen op gedane investeringen en de goede huidige bereikbaarheid van het bedrijf.*

De plannen hebben inderdaad tot gevolg dat de firma Kicken zal moeten worden verplaatst. In verband met deze noodzakelijke verplaatsing zal afzonderlijk worden overlegd met de firma Kicken. Het bedrijf kan de bedrijfsvoering continueren op basis van het zgn. overgangsrecht.

8. *De verplaatsing van VV Scharn naar de Oude Molenweg zal leiden tot een grote toename van verkeer, lawaai en lichthinder in de nabije omgeving.*

In de bestaande situatie maakt het overgrote deel van de gebruikers en bezoekers van de beide sportveldlocaties van VV Scharn gebruik van de Bemelerweg en de Oude Molenweg. In de nieuwe situatie zal de Oude Molenweg niet meer fungeren als ontsluitingsweg voor het sportpark, terwijl het aantal verkeersbewegingen op de Bemelerweg ten westen van de Oude Molenweg niet of nauwelijks zal wijzigen. De verkeerssituatie in de nabije omgeving zal ons inziens dan ook verbeteren in vergelijking met de huidige stand van zaken.

Ten aanzien van de aspecten lawaai en lichthinder zal voldaan moeten worden aan de wettelijke vereisten hieromtrent, zoals vervat in de Wet geluidhinder en de Algemene richtlijn lichthinder 1999.

9. *Er wordt voor gepleit om in de uitwerkingsregels binnen de bestemming "Uit te werken sportdoeleinden" op te nemen dat de bebouwing, behorende bij het sportcomplex, uitsluitend gerealiseerd mag worden ten noorden van de huidige twee sportvelden.*

De binnen de als zodanig bestemde gronden geprojecteerde bebouwing dient op een dusdanige wijze gesitueerd te worden dat een zo optimaal mogelijke afstemming ontstaat tussen de belangen van de vereniging, de omwonenden en de hamsters. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat de ontsluiting van het sportpark zal plaatsvinden vanaf de Bemelerweg, terwijl daar ook de belangrijkste bouwmassa's zullen worden geconcentreerd. In het kader van het uitwerkingsplan zullen, rekening houdend met deze belangen, nadere voorstellen worden gedaan met betrekking tot de situering van de bebouwing.

D. Overige aspecten

1. *Verzocht wordt om de op de plankaart aangegeven goothoogte van het woonhuis alsmede de schuur tegenover hotel-restaurant In den Hoof te wijzigen van 2,00 meter naar 6,00 meter. Tevens wordt verzocht om aan de schuur de bestemming horecadoeleinden toe te kennen.*

De op de plankaart aangeduide goothoogte van 2,00 m. is een vergissing. Op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan zal een goothoogte van 6,00 meter worden opgenomen. Tegen het toekennen van een horecabestemming aan de schuur bestaan in beginsel geen bezwaren, mits het de uitbreiding van het bestaande horecabedrijf aan de overzijde van de Pater Kustersweg betreft en er ter plaatse geen solitaire afwijkende horecafunctie in het leven wordt geroepen. Daar echter momenteel niet duidelijk is wat de uitbreidingsplannen van In den Hoof behelzen, wordt de in het voorontwerp aan de betreffende schuur toegekende bestemming in het ontwerp-bestemmingsplan vooralsnog gehandhaafd.

2. *Gesteld wordt dat de juridisch-planologische regeling zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan onevenredige beperkingen met zich meebrengt voor een economisch verantwoorde agrarische bedrijfsvoering.*

Met het verdwijnen van de bestemmingen "Natuurgebied" en "Landschappelijk en natuurlijk waardevol agrarisch gebied" blijft alleen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" over. Deze bestemming is dezelfde als in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Oost, met dien verstande dat het aanlegvergunningstelsel is uitgebreid ten behoeve van de hamsterbescherming. Daarmee wordt o.i. geen afbreuk gedaan aan de exploitatiemogelijkheden van de in het gebied gesitueerde agrarische bedrijven.

3. *H. Hartmann en M. Hartmann-Marx verzoeken om uitbreiding van het agrarisch bouwblok.*

Naar aanleiding van dit verzoek zal afzonderlijk worden overlegd met de heer en mevrouw Hartmann. Vooralsnog wordt het bestaande bouwblok gehandhaafd. Het bestemmingsplan bevat overigens een wijzigingsbevoegdheid om het bouwblok te verruimen. Indien een gemotiveerd en onderbouwd verzoek tot verruiming van het bouwblok wordt ingediend, zal bekeken worden of wellicht van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt.

4. *Tijdens de inspraakavond is namens de ondertekenaars van de brief van mevr. G. Bollen-Erven verzocht om deze betreffende brief in het kader van de inspraak over het voorontwerp-bestemmingsplan te laten meewegen.*

Dit is gebeurd. Met betrekking tot de beantwoording wordt verwezen naar het "Voorstel voor nadere besluitvorming; Structuurvisie Terraspark", dat in het kader van de inspraak omtrent de structuurvisie aan alle insprekers is toegezonden.

5. *Kan de gemeente alle mogelijkheden voor bezwaar en beroep ten aanzien van besluitvorming door gemeente, provincie, ministerie LNV bij het verslag voegen?*

De onderhavige inspraakprocedure is onderdeel van de besluitvorming door de gemeente over het bestemmingsplan. Na evaluatie van de inspraak door de raadscommissie S&O tijdens de commissievergadering van 11 december volgt in januari de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 4 weken, in welk kader zienswijzen tegen het bestemmingsplan kunnen worden ingediend. In het voorjaar van 2002 is de vaststelling van het plan door de gemeenteraad voorzien. Het vastgestelde bestemmingsplan gaat wederom gedurende 4 weken ter visie, waarbij de mogelijkheid bestaat om bedenkingen in te dienen van Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten tenslotte beslissen omtrent de goedkeuring van het vastgestelde bestemmingsplan. Tegen de beslissing van Gedeputeerde Staten kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Voor wat betreft de tijdstippen van de diverse tervisieleggingen van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de Maaspost. Naast de bestemmingsplanprocedure zullen nog andere procedures en vergunningen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld de procedure met betrekking tot de uitwerking en de bouwvergunning. Het gaat te ver hiervan nu reeds een compleet overzicht te geven.

E. Schriftelijke inspraakreacties

Onderstaand volgt een overzicht van de indieners van schriftelijke inspraakreacties alsmede een verwijzing naar waar inhoudelijk op de resp. inspraakreacties wordt ingegaan:

- J.C. Janssen, Hagenstraat 18, 6225 ER Maastricht: zie paragraaf A;
- A.M.F. Coppes, Hagenstraat 16, 6225 ER Maastricht: zie paragraaf A;
- F. Hoevenagel, Sparrenhoven 12, 6225 HC Maastricht: zie paragraaf A;
- R.W.G.H. Geurten, Hagenstraat 7, 6225 ER Maastricht: zie paragraaf A en B;
- J.A.G. van Wanrooij, Larixhoven 2, 6225 GS Maastricht: zie paragraaf A;
- C.A.T. Pulles, Meidoorn 129, 6226 WH Maastricht (2 brieven): zie paragraaf A, B en C;
- Houdringe Rentmeesterskantoor namens Bandenspecialist Kicken b.v., Postbus 1322, 6040 KH Roermond: zie paragraaf C;
- Open Landschap Maastricht i.o., p/a Oude Molenweg 25b, 6226 XV Maastricht / direct aan- en omwonenden, p/a Meidoorn 126, 6226 WD Maastricht: zie paragraaf B en C;
- R.F. Langendam, Oude Molenweg 25a, 6226 XV Maastricht: zie paragraaf C;
- C.P.M.A. Kriele, Meidoorn 126, 6226 WD Maastricht: zie paragraaf B;
- Fam. Joustra-Jaskula, Oude Molenweg 25c, 6226 XV Maastricht: zie paragraaf C;
- Fam. Goessen-Wetzels, Oude Molenweg 25, 6226 XV Maastricht: zie paragraaf C;
- Hotel-Restaurant In den Hoof, Akersteenweg 218, 6227 AE Maastricht: zie paragraaf D;
- Loonwerk- en akkerbouwbedrijf Hartmann, Bronckweg 500, 6228 XV Maastricht (2 brieven): zie paragraaf D;
- Rundvee- en paardenhouderij 't Vroendaal, Bronckweg 520, 6228 XV Maastricht: zie paragraaf D;
- V.O.F. Mertens & Zn., Rolduckerweg 43, 6369 GS Simpelveld: zie paragraaf D.

7.3. Nagekomen verzoek van de investerings- en beleggingsmaatschappij i.o. "Onder Bakkerbosch"

Onderhavig verzoek is weliswaar niet binnen de inspraakperiode ontvangen, maar wordt - gelet op de directe relatie met het voorontwerp-bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld - wel meegenomen in voorliggend evaluatierapport.

Mede namens de Stichting Golf & Country Club "Backerbosch" wordt verzocht om het voorontwerp-bestemmingsplan als volgt aan te passen:

- *de gronden, gelegen ten zuiden van de Zwarteweg zoals aangegeven op bijbehorend kaartbeeld, te bestemmen als "Golfbaan";*
- *de gronden, gelegen ten noorden van de Zwarteweg zoals aangegeven op bijbehorend kaartbeeld, dusdanig te bestemmen dat extensief recreatief medegebruik van deze in beginsel agrarische gronden mogelijk is.*

Er bestaan in principe geen planologische bezwaren tegen het inrichten van de gronden, gelegen ten zuiden van de Zwarteweg, ten behoeve van de golfbaan Backerbosch. Derhalve wordt in het ontwerp-bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de betreffende, als "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" bestemde, gronden te wijzigen in de bestemming "golfbaan". De bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" laat extensief recreatief medegebruik van de als zodanig bestemde gronden toe, zodat aan het tweede verzoek - met betrekking tot de gronden ten noorden van de Zwarteweg - geen gevolg behoeft te worden gegeven.

7.4. Overleg ex artikel 10 Bro

Provinciale Commissie Gemeentelijke Plannen

Het voorontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Limburg.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is behandeld in de vergadering van 3 oktober 2001. In het advies zijn de volgende opmerkingen gemaakt.

1. *Verzocht wordt om aan te geven waarom binnen het bestaande stedelijke gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is voor de geprojecteerde woonfunctie binnen het deelgebied Arnbyerveld. Voorts wordt verzocht om te motiveren waarom in Ambyerveld niet is gekozen voor het inrichten van een noordelijke bufferzone met kleinschalige en milieuvriendelijke bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie.*

In de toelichting zal een passage worden opgenomen over de volkshuisvestelijke opgave van Maastricht en de rol die de ontwikkeling van het gebied Ambyerveld daarin heeft. Verwezen wordt naar het Structuurplan Maastricht 2005, waarin dit gebied is aangemerkt als studiegebied gericht op woningbouw. Op basis van die inzet is in het gebied het voorkeursrecht gevestigd. Er is niet gekozen voor kleinschalige bedrijvigheid omdat het gebied slecht bereikbaar is. Het terrein ligt weliswaar dicht bij de A79, maar is niet direct vanaf de afslag Rothem/Amby bereikbaar. Het maken van een nieuwe verbinding is niet wenselijk omdat daarmee een nieuwe sluiproute door Amby zou worden gecreëerd.

In Maastricht bestaat een grote vraag naar wonen in zgn. 'rustige stadsrandmilieus' met individueel uit te geven bouwkavels. Ambyerveld is een uitgelezen locatie om tot de totstandkoming van een dergelijk stadsrandmilieu te komen. Daarbij speelt mee dat een dergelijk woonmilieu, dat gekenmerkt wordt door rust, ons inziens moeilijk te verenigen is met bedrijvigheid in de directe nabijheid. Overigens is bedrijvigheid aan huis in de vorm van aan huis gebonden beroepen of - na vrijstelling - consumentenzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming conform de daarvoor gebruikelijke regeling toegestaan.

2. *Er wordt nadrukkelijk verzocht om de deelgebieden Terraspark en Ambyerveld als afzonderlijke bestemmingsplannen in procedure te brengen.*

Het Terraspark en Ambyerveld zijn in één plan opgenomen omdat dat in het vigerende bestemmingsplan ook zo is en omdat dit, gelet op het werkprogramma, het meest praktisch is. Als het gaat om het beheer van beide gebieden is de gekozen indeling inderdaad minder logisch. Daarom zal bij de herziening van het bestemmingsplan Amby, dat binnen afzienbare tijd zal worden opgepakt, het plandeel Ambyerveld in dat bestemmingsplan worden ondergebracht.

3. *Het toekennen van de bestemming "natuurgebied" met de subbestemming hamsterkernleefgebied wordt, gelet op het feit dat deze gronden nog niet verworven zijn, onjuist geacht. Het toekennen van een agrarische bestemming aan deze gronden met een planologische basisbescherming van het hamsterkernleefgebied zou een betere bestemmingsregeling vormen. Voorts wordt verzocht om voor de gedeelten van het hamsterkernleefgebied die tot reservaatgebied zijn aangewezen een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "natuurgebied" op te nemen. Teneinde bij de daadwerkelijke inrichting een goed hamsterleefgebied te garanderen wordt verzocht daartoe strekkende voorwaarden aan de wijzigingsbevoegdheid te verbinden, bijvoorbeeld door middel van een vooraf verkregen advies van een op dat punt gespecialiseerde organisatie.*

Hier zijn wij het mee eens. In het ontwerp-bestemmingsplan zal de rechtstreekse bestemming "natuurgebied", voor zover gelegen binnen de hamsterkernleefgebieden, niet meer worden opgenomen. De in het voorontwerp als zodanig bestemde gronden zullen in het ontwerpplan worden bestemd als "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde". Binnen deze bestemming zullen de hamsterbelangen worden gewaarborgd door middel van een aanlegvergunningstelsel. Voor de gronden van de hamsterkerngebieden die in het voorontwerp rechtstreeks als "natuurgebied" zijn bestemd, wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming "natuurgebied". Aan de wijzigingsvoorwaarden wordt de voorwaarde verbonden dat wijziging slechts geschiedt op verzoek van de eigenaar van de gronden.

4. *Verzocht wordt om voldoende aandacht te schenken aan de volkshuisvestelijke belangen die aan de orde zijn in het plangebied, waarbij tevens de relatie met het nog vast te stellen Regionaal Volkshuisvestingsplan aan de orde dient te komen.*

In de toelichting zal een passage worden opgenomen over de volkshuisvestelijke opgave van Maastricht en de rol die de ontwikkeling van het gebied Ambyerveld daarin speelt. Ambyerveld heeft een belangrijke rol als het gaat om het creëren van een villabuurt, te realiseren via individueel uit te geven bouwkavels. Er bestaat in dit segment in Maastricht een groot tekort.

5. *Het verdient aanbeveling om de verbindingszone ten behoeve van hamsters in de vorm van een differentiatievlak op de plankaart aan te duiden.*

Gelet op de leesbaarheid van de plankaart wordt afgezien van het opnemen van een differentiatievlak en wordt de voorkeur gegeven aan de bestaande aanduiding op de plankaart, gecombineerd met een duidelijke omschrijving van de omvang van de verbindingszone in de voorschriften.

6. *Verzocht wordt om aandacht te schenken aan de middelhoge archeologische verwachtingswaarden in het plangebied.*

De toelichting zal overeenkomstig worden aangevuld.

7. *Ter bescherming van de molenbiotoop van de Torenmolen van Gronsveld wordt geadviseerd een molenbeschermingszone met aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan op te nemen.*

Met deze opmerking kan worden ingestemd. In het bestemmingsplan zal een molenbeschermingszone met bijbehorend aanlegvergunningstelsel worden opgenomen.

8. *Ten aanzien van het woongebied Ambyerveld wordt aandacht gevraagd voor historische verkavelingspatronen en lintstructuren teneinde een goede landschappelijke inpassing te bevorderen.*

In het kader van het uitwerkingsplan voor deze gronden zal de verkaveling aan de orde komen.

9. *Verzocht wordt om in de uitwerkingsregels van de bestemming "uit te werken sportdoeleinden" een koppeling te leggen met het onderzoek waarin de randvoorwaarden zijn geformuleerd ter voorkoming van negatieve invloed op de hamsterverbindingszone.*

De uitwerkingsregels zullen worden aangevuld met randvoorwaarden die, gelet op de nabijgelegen hamsterverbindingszone, in acht dienen te worden genomen bij de inrichting van het sportpark.

10. *De maximaal toegestane goothoogte van gebouwen (8 m.) en tribunes (10 m.) is aan de forse kant. Verzocht wordt om deze goothoogtes nader te bezien.*

In verband met het streven naar het realiseren van een zo beperkt mogelijk bouwoppervlak voorziet het voorontwerp in een maximale goothoogte van 8,00 m. voor gebouwen. Op deze wijze kunnen kleedaccommodatie en materiaalhokken op de begane grond worden gerealiseerd en kan een sportkantine op de verdieping worden ingericht. Onderkend wordt dat een goothoogte van 10,00 m. voor een tribune op deze specifieke locatie te ruim. In het ontwerp-bestemmingsplan zal een maximale goothoogte van 7,00 m. worden opgenomen.

11. *De op de plankaart aangeduide geurcirkels zijn in sommige gevallen getrokken vanuit de bedrijfsbebouwing dan wel het stankemissiepunt. Op basis van vaste jurisprudentie dient de stankcirkel echter getrokken te worden vanaf de rand van het agrarisch bouwblok. Voorts wordt in de voorschriften gesproken van stankcirkel, terwijl in de legenda van de plankaart wordt gesproken van geurcirkel.*

De plankaart wordt aangepast in die zin dat geurcirkels worden opgenomen, gemeten vanaf de grens van het agrarisch bouwblok. De term "stankcirkel" in de voorschriften wordt vervangen door de term "geurcirkel".

12. *De geurcirkel van de paardenhouderij aan de Rijksweg komt niet overeen met de geurcirkel van deze inrichting in het bestemmingsplan De HeegEyldergaard-Vroendaal.*

De juiste omvang van de geurcirkel zal op de plankaart worden opgenomen.

13. *Een deel van de gronden met de bestemming "uit te werken woondoeleinden" ligt binnen het waterwingebied. Binnen het waterwingebied is geen woningbouw toegestaan. Geadviseerd wordt om aan de betreffende gronden een bestemming te geven die meer recht doet aan de daadwerkelijke toekomstige invulling.*

De bestemming "uit te werken woondoeleinden" is een verzamelbestemming, waarbinnen niet alleen woningen maar ook bijv. infrastructuur, tuinen en openbaar groen zijn toegestaan. Het realiseren van woningen binnen het waterwingebied is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. Afhankelijk van de verkaveling - die in het kader van het uitwerkingsplan haar definitieve beslag krijgt - zullen de betreffende, binnen het waterwingebied gelegen gronden echter wel een functie krijgen als tuin of openbaar groen. De bestemming "uit te werken woondoeleinden" voor deze gronden dient om deze reden dan ook gehandhaafd te blijven. Het gestelde in de uitwerkingsregels geeft ons inziens voldoende waarborgen dat er binnen het waterwingebied geen functies komen die in strijd zijn met de belangen van de waterwinning.

14. *Een aantal gebruiksvormen binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" kunnen strijdigheid opleveren met het waterwinbelang. Verzocht wordt deze bepalingen nogmaals in dit licht te bezien.*

De betreffende bepalingen worden nogmaals tegen het licht gehouden. Indien er, gelet op het beleid voor waterwingebieden, zoals mede verwoord in de provinciale Handleiding bestemmingsplannen c.a., sprake is van strijdigheid van bepaalde gebruiksvormen met het waterwinbelang, zullen deze bepalingen overeenkomstig worden aangepast.

15. *Gelet op de provinciale Handleiding bestemmingsplannen c.a. dienen de grondwaterbeschermingsgebieden te worden aangegeven op de plankaart en in de bijbehorende voorschriften te worden geregeld.*

De plankaart alsmede de voorschriften worden overeenkomstig aangepast.

16. *Voor de gronden met de bestemming "uit te werken woondoeleinden" die zijn gelegen buiten het waterwingebied en voor de gronden met de bestemming "uit te werken sportdoeleinden" dient middels plandekkend bodemonderzoek te worden aangetoond dat de bodem, eventueel na het nemen van sanerende maatregelen, geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Indien er sprake is van gebruiksbepalingen dienen deze te worden opgenomen in de voorschriften van het plan.*

Het plan wordt overeenkomstig aangepast.

17. *Indien toch gekozen wordt voor de rechtstreekse bestemming "natuurgebied" dient voor deze gronden tenminste een historisch bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van dit historisch bodemonderzoek sprake is van verdachte locaties, dient voor deze locaties een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voor de stortplaatsen binnen deze bestemming dient voor vaststelling van het bestemmingsplan een saneringsplan voor te liggen waarover ambtelijk overeenstemming bestaat. De gebruiksbepalingen dienen in de voorschriften te worden opgenomen.*

De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld is, omdat een groot deel van de in het voorontwerp opgenomen bestemming 'Natuurgebied' is komen te vervallen, identiek aan de bestemmingsregeling in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Oost. Gelet op dit feit heeft deze opmerking dan ook geen relevantie meer.

18. *Binnen de bestemmingen "landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied" en "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" liggen twee stortplaatsen. In artikel 8 lid 5, onder 4, en in artikel 9 lid 5, onder 4, zijn gebruiksbepalingen*

opgenomen. De genoemde werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor een toekomstige sanering niet wordt gefrustreerd. Dit dient aanvullend te worden opgenomen in genoemde artikelen.

De betreffende bepalingen worden overeenkomstig aangepast.

19. *Het percentage voor het nachtuur van de A 79 wijkt af van de normale gebruikelijke percentages. Verzocht wordt om aan te geven wat de oorzaak is van deze afwijkingen. Dit geldt eveneens voor het vrachtwagenpercentage.*

Dit zal nog worden gecheckt en zo nodig in het plan worden aangepast.

20. *Op de deelkaarten zijn verschillende aanduidingen voor de LPG-cirkel opgenomen.*

De aanduidingen zullen met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

21. *Gezien de ligging van de woningen en het leefgebied van de hamster in de nabijheid van het sportveldencomplex en het toepassen van de algemene richtlijn lichthinder 1999 zal de haalbaarheid in grote mate afhangen van de indeling van het sportveldencomplex en de juiste plaats van de verlichting. Verzocht wordt om op dit aspect de richtlijn nauwgezet toe te passen.*

Bij de inrichting van het sportcomplex, die gedetailleerd aan de orde zal komen in het uitwerkingsplan dienaangaande, zal de algemene richtlijn lichthinder 1999 in acht worden genomen.

22. *Het plan geeft geen inzicht in de exploitatieopzet.*

In de toelichting zal een afzonderlijk hoofdstuk worden gewijd aan de economische uitvoerbaarheid.

23. *Het verschil tussen de bestemmingen "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" en "landschappelijk en natuurlijk waardevol agrarisch gebied" is summier. Er worden vraagtekens gezet bij de meerwaarde van een dergelijk onderscheid.*

Deze opmerking wordt onderschreven. Het onderscheid zal dan ook worden geschrapt, in die zin dat de bestemming "landschappelijk en natuurlijk waardevol agrarisch gebied" verdwijnt. Alle gronden die in het voorontwerp zijn bestemd als "natuurgebied", "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde" en "landschappelijk en natuurlijk waardevol agrarisch gebied" worden bestemd als "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde", overeenkomstig de huidige bestemming in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied-Oost.

24. *In het bestemmingsplan ontbreken bepalingen met betrekking tot bodemonderzoek.*

In de voorschriften zal een algemene bepaling met betrekking tot bodemonderzoek worden opgenomen.

25. *Op de plankaart komt op meerdere plaatsen de plangrens niet overeen met de bestemmingsgrenzen. Verzocht wordt om dit aan te passen.*

De plankaart zal overeenkomstig worden aangepast.

26. *Op diverse plaatsen in de voorschriften wordt verwezen naar verkeerde artikelen.*

In de voorschriften zullen de juiste verwijzingen worden opgenomen.

27. *Verzocht wordt om het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat op de plankaart en in de voorschriften op te nemen in verband met de invloedszone van de A79.*

Het rooilijnenbeleid met betrekking tot de A79 is inderdaad niet verwerkt op de plankaart en in de voorschriften. Het bestemmingsplan zal overeenkomstig worden aangepast.

28. *De bescherming van lijnvormige elementen (bestrijding bodemerosie en oppervlaktewaterbeheersing) door middel van het vereisen van een aanlegvergunning komt onvoldoende tot uitdrukking in artikel 8 lid 2 onder 2 jo. lid 5.*

Het egaliseren c.q. verwijderen van lijnvormige elementen zal als aanlegvergunningplichtig(e) werk of werkzaamheid worden opgenomen binnen de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde".

29. *Het provinciale beleid is erop gericht om buiten de bouwblokken geen agrarische bedrijfsbebouwing toe te laten. In dit verband heeft het bepaalde in artikel 8 lid 3 en artikel 9 lid 3 met betrekking tot het oprichten van andere bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 50 m² aanpassing.*

De betreffende bepaling zal worden geschrapt.

30. *Verzocht wordt om de watergang als zodanig op de plankaart te bestemmen. Voorts dient in artikel 26 de bestemming "watergang" te worden gewijzigd in "beschermingszone watergang".*

Het plan zal worden aangepast, in die zin dat in paragraaf A een bestemming "watergang" wordt opgenomen en in paragraaf C een bestemming "beschermingszone watergang" wordt opgenomen.

31. *De regeling in artikel 10 met betrekking tot de omschakeling van agrarische bedrijven is niet in overeenstemming met het provinciale beleid om omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden bedrijven in het Mergelland niet toe te staan. Tevens wordt verzocht om in de begripsbepalingen aan te geven wat onder omschakeling wordt verstaan.*

Het desbetreffende artikel zal worden aangepast aan de regeling in de provinciale Handleiding bestemmingsplannen c.a., terwijl het begrip omschakeling in artikel 1 zal worden gedefinieerd.

32. *Verzocht wordt om te verduidelijken wat wordt verstaan onder een semi-agrarisch bedrijf.*

In artikel 1 van de voorschriften is een begripsomschrijving van semi-agrarisch bedrijf opgenomen.

33. *De definitie van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten ontbreekt.*

Deze zal in artikel 1 van de voorschriften worden opgenomen.

34. *In de doeleindenomschrijving van artikel 18 lid 1 dient duidelijker te worden aangegeven dat de vestiging van motorbrandstofverkooppunten (behoudens op de aangeduide gronden) verboden is.*

In de doeleindenomschrijving van de bestemming "verkeersdoeleinden" zal het gebruik van de als zodanig bestemde gronden voor motorbrandstofverkoop punt expliciet worden uitgesloten.

35. *De voorwaarden genoemd in artikel 20 lid 3 onder i. en m. lijken tegenstrijdig.*

Bij het opnemen van beide uitwerkingsregels is beoogd om aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten, voor zover deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, mogelijk te maken. Beide uitwerkingsregels zijn ons inziens dan ook niet met elkaar in strijd. Om eventuele onduidelijkheid te vermijden zullen de leden i. en m. redactioneel worden aangepast.

36. *Verzocht wordt om de bepaling in artikel 27 lid 2 nog eens kritisch te bezien. Onder 1. van deze bepaling wordt een absoluut verbod in het leven roepen terwijl onder 4. van dit lid weer wordt gesproken van "toelaatbaar". In lid 5 wordt daarenboven weer gesproken van vrijstelling.*

In lid 2 onder 1 van dit artikel is abusievelijk de zinsnede "zonder schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning)" komen te vervallen. Deze zinsnede zal alsnog worden toegevoegd. Voorts zullen onder 5 de woorden "of vrijstelling" worden geschrapt.

7.5. Overige overlegreacties

Het voorontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg in de zin van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening bovendien toegezonden aan de volgende instanties:

- Inspectie Ruimtelijke Ordening Zuid;
- Rijkswaterstaat Directie Limburg;
- Directie Landbouw, Natuurbeheer en Visserij Zuid;
- Waterschap Roer en Overmaas;
- Zuiveringschap Limburg;
- Waterleidingmaatschappij Limburg;
- Gemeente Eijsden;
- Gemeente Margraten;
- Gemeente Valkenburg aan de Geul;
- Gemeente Meerssen.

Van deze instanties hebben de gemeente Margraten, het Zuiveringschap Limburg en Rijkswaterstaat Directie Limburg gereageerd.

Gemeente Margraten

De gemeente Margraten heeft geen bezwaren tegen het onderhavige plan.

Zuiveringschap Limburg

- *Verzocht wordt om in het bestemmingsplan rekening te houden met de in het plangebied gelegen transportleiding Amby Zuid-Heer.*

Indien de betreffende leiding op grond van het bepaalde in de Streekplanuitwerking Leidingen planologische bescherming in het bestemmingsplan behoeft, zullen hiertoe de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan worden aangepast.

- *Verzocht wordt om in de toelichting van het bestemmingsplan een aparte paragraaf met betrekking tot de waterstaatkundige*

belangen in het plangebied op te nemen.

Dit verzoek wordt in overweging genomen.

Rijkswaterstaat Directie Limburg

- *Verzocht wordt om het rooilijnenbeleid met betrekking tot rijkswegen in het plan te verwerken.*

Het rooilijnenbeleid zal worden vertaald op de plankaart en in de voorschriften van het ontwerp-bestemmingsplan.

- *In paragraaf 4.8 van de toelichting van het plan, onder het kopje "Wegen", wordt verwezen naar "dit gebied". Verzocht wordt om deze term nader te specificeren.*

In de toelichting zal deze term worden gespecificeerd.

- *Verzocht wordt om in het plan rekening te houden met de geplande afrit van de A 79 in het noordwestelijke deel van het plangebied.*

Dit valt buiten het bestek van dit bestemmingsplan. Als de plannen van de verknoping A2/A79 definitief zijn, zal hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

8. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoering van de Structuurvisie Terraspark en het voorliggende bestemmingsplan komt een aantal concrete uitvoeringsaspecten aan de orde: de aanleg van een nieuw sportpark voor VV Scharn, de verbetering van de recreatieve mogelijkheden als uitloopgebied voor Maastricht-Oost, de versterking van de landschapsstructuur (landschapsbouw, versterking van hellingbossen) en de vergroting van de ecologische waarden (de realisering van de hamsterkernleefgebieden Amby en Heer en een verbindingzone daartussen). Voorts ziet dit bestemmingsplan in het realiseren van de nieuwe woonbuurt Ambyerveld aan de noordzijde van Amby.

De realisering van het sportpark Scharn is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor de overige maatregelen zal in samenwerking met de buurgemeenten Margraten, Valkenburg en Eijsden een gezamenlijk actieprogramma worden opgesteld. Hierin zal nadere uitwerking worden gegeven aan het complementeren van het recreatieve netwerk, maatregelen ten behoeve van de hamster en de realisering van landschappelijke elementen. In overleg zullen het ambitieniveau en de te nemen maatregelen worden bepaald. Dekking van deze kosten zal deels komen uit de begrotingen van de betrokken gemeenten. Met behulp van deze gelden zal getracht worden via bestaande Europese, rijks- en provinciale subsidies extra middelen te genereren. Hierbij wordt met name gedacht aan GIOS (groen om de stad) en Plattelandsontwikkeling Zuid-Limburg. De uitvoering van deze maatregelen zal hoofdzakelijk in de periode tot 2010 plaatsvinden. Over de maatregelen ten behoeve van de hamster zal afstemming plaatsvinden met de acties die genomen worden op rijks- en provinciaal niveau.

Indien de realisatie van de woonbuurt Ambyerveld buiten beschouwing wordt gelaten zullen de totale uitvoeringskosten ongeveer 5,55 miljoen euro bedragen. Dit is exclusief de financiële inzet die nu reeds geleverd door de provincie Limburg en het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ten aanzien van de hamster en inclusief de realisering van het sportpark Scharn.

De totale kosten van de aanleg van het sportpark worden geraamd op 2,55 miljoen euro. De dekkingsmiddelen (opbrengst herontwikkeling W Scharn aan de Akersteenweg en re-shuffling van MJIP-gelden) bedragen 1 miljoen euro, als gevolg waarvan sprake is van een dekkingstekort van 1,55 miljoen euro. De dekking van dit tekort vindt als volgt plaats:

- algemene reserves Grondzaken 0,52 mln. Euro
- sociale pijler sociale infrastructuur 0,52 mln. Euro
- herprioritering MJIP (begroting 2003) 0,51 mln. Euro

De dekking van de overige kosten, ca. 3,05 miljoen euro, geschiedt enerzijds via inzet van MJIP-gelden Groen, Natuur en Landschap (regulier programma 2000-2004 alsmede extra impuls periode tot 2010) in verband met onder meer de verwerving van gronden, de aanleg van recreatieve route, soortenbeleid en landschapsbouw en anderzijds via de verkrijging van subsidies en bijdragen van rijk, provincie en organisaties.

In het Ambyerveld is, mede met hulp van het voorkeursrecht, inmiddels ongeveer 50% van de gronden verworven. Met de eigenaren van de resterende gronden vinden gesprekken plaats. Het stedenbouwkundig plan, dat als bijlage bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, is globaal doorberekend. Het is de verwachting dat het plan minimaal budgettair neutraal kan worden gerealiseerd.

9. Juridische planopzet

9.1. Algemeen

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

Het veilig stellen en versterken van de kernleefgebieden van de hamster met de daaromheen gelegen buffergebieden en verbindingzones vormen de belangrijkste doelstelling van dit bestemmingsplan. Daartoe zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen, en in de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" kan door middel van aanlegvergunningen een kleinschalig landschap gehandhaafd worden. De aanleg van bouwwerken, zoals wildtunnels, is middels de algemene vrijstellingsbepaling mogelijk gemaakt.

De bestrijding van de bodemerosie is een van de bijkomende doelstellingen van dit bestemmingsplan. Dat betekent, dat bij de gronden bestemd voor "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden" en "Natuurgebied" deze doelstelling opgenomen is bij de overige doelstellingen, die worden nagestreefd. Ten behoeve van de bestrijding van de bodemerosie zullen op grond van een tussen alle betrokken partijen gesloten uitvoeringsconvenant ook daadwerkelijk werkzaamheden worden uitgevoerd, zoals het aanleggen van stroken gras. Het bestemmingsplan begeleidt deze aanleg door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Bescherming van de bodem vindt plaats door middel van de in het bestemmingsplan opgenomen aanlegvergunningstelsels.

De *voorschriften* bevatten regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende (toekomstige) opstallen. De bestemmingen zijn in de voorschriften per afzonderlijk artikel geregeld. In een aantal bestemmingen komen meerdere functies voor (doeleindenomschrijving). In de bouwvoorschriften wordt per bestemming "het bouwen" geregeld (maximale goothoogte, maximaal bebouwingspercentage, hoogte andere bouwwerken, oppervlakte en hoogte van bijgebouwen).

Per bestemming wordt soms een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid aan burgemeester en wethouders gegeven om op een aantal onderdelen van de bestemming af te wijken of de bestemming te wijzigen in een andere bestemming, onder strikt geformuleerde voorwaarden.

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

Om het plan optimaal te laten functioneren zijn na de bestemmingsvoorschriften de afwijkmogelijkheden aangegeven binnen strikte begrenzingen.

Het betreft de algemene vrijstellingsmogelijkheid van burgemeester en wethouders. De bedoeling hiervan is het plan voldoende flexibiliteit te geven. De aan burgemeester en wethouders gegeven wijzigingsbevoegdheid gaat daarboven uit. Ook kunnen burgemeester en wethouders onder voorwaarden nadere eisen stellen. Steeds zijn deze bevoegdheden voorzien van regels.

In paragraaf 9.2. worden de voorschriften artikelsgewijs behandeld.

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

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

9.2. De bestemmingen

De voorschriften bestaan uit 4 hoofdstukken. Dit zijn de inleidende bepalingen (artikel 1 t/m 7), de bestemmingsbepalingen (artikel 8 t/m 31), de algemene bepalingen (artikel 32 t/m 35) en de overgangs-, straf- en slotbepalingen (artikel 36 t/m 39).

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

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

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

Artikel 4 omvat de regeling van de begrenzing van de bebouwing. *Artikel 5* geeft de relatie met andere overheidsregelingen aan.

Artikel 6 omvat het uitsluiten van de toepassing van artikel 17 WRO in een aantal bestemmingen.

Artikel 7 omvat de algemene bepalingen, die gelden voor meerdere bestemmingen. Hierin wordt onder meer verwezen naar de Woningwet en de Wet geluidhinder. Geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zijn in het plangebied niet toegestaan. Ook is in dit artikel aangegeven voor welke werkzaamheden in een aantal gevallen een aanlegvergunning geldt.

De *artikelen 8 t/m 22* omvatten de bestemmingbepalingen. Vanaf artikel 9 is elk artikel opgebouwd uit:

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

Artikel 8 bevat de beschrijving in hoofdlijnen, die gemeenschappelijk is aan alle bestemmingen. Hierin zijn de beleidsuitgangspunten en -voornemens verwoord, die voor het gehele plangebied gelden.

Om een duidelijk inzicht te hebben in de afwijkingsmogelijkheden ten opzichte van de opgenomen bestemmingen, is een overzicht van bij de voorschriften mogelijke vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen in een afzonderlijk hoofdstuk na de bestemmingsbepalingen.

De rechtstreekse bestemmingen zijn de volgende:

- agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde (artikel 9);
- agrarisch bouwblok (artikel 10);
- agrarische doeleinden (artikel 11);
- natuurgebied (artikel 12);
- woondoeleinden (artikel 13);
- maatschappelijke doeleinden (artikel 14);
- recreatie (artikel 15);
- bedrijfsdoeleinden (artikel 16)
- horeca (artikel 17);
- verkeersdoeleinden (artikel 18);
- groenvoorzieningen (artikel 19);
- watergang (artikel 20).

Na deze bestemmingen volgen de nader uit werken bestemmingen. Deze zijn verwoord in de *artikelen 21 en 22*. Het betreft de uit werken bestemmingen:

- woondoeleinden (artikel 21);
- sportdoeleinden (artikel 22).

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

Artikel 23 bevat de voorrangregeling van de bestemmingen in de *artikelen 24, 25 en 26* die samenvallen met de beschermingsgebied genoemd in de artikelen 8 t/m 22.

De *artikelen 24, 25 en 26* zijn de zogeheten samengestelde of samenvallende bestemmingen, nl.:

- waterwingebied (artikel 24);
- grondwaterbeschermingsgebied (artikel 25);
- archeologisch attentiegebied (artikel 26).

In de *artikelen 27 en 28* zijn de bepalingen met betrekking tot leidingen, watergangen en verbindingzones opgenomen, te weten:

- Leidingen, waaronder een gastransportleiding, een hogedruk gasvoedingsleiding, een rioolwatertransportleiding en watertransportleidingen (artikel 27);
- Watergang (artikel 28).

De *artikelen 30 en 31* regelen het verboden gebruik van respectievelijk gronden en opstallen in relatie tot de in het plan gegeven bestemmingen. Daarbij is de gebruikelijke "toverformule" opgenomen, dat wil zeggen de vrijstellingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders als een strikte toepassing van het gebruiksverbod zou leiden tot een beperkingen van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

De vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden van Burgemeester en wethouders ten opzichte van de regelingen in de voorschriften zijn opgenomen in de *artikelen 32 en 33*. Met de toepassing van deze bepalingen kan binnen aangegeven grenzen worden afgeweken van een aantal bepalingen de in de bestemmingsregelingen. Met de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen van *artikel 34* kunnen Burgemeester en wethouders in een aantal aangegeven gevallen beperkingen stellen ten aanzien van hetgeen de voorschriften rechtstreeks is toegestaan, indien de bescherming van bepaalde belangen dat vordert.

Artikel 35 bevat de bij deze bevoegdheden behorende procedureregels.

In de *artikelen 36 en 37* is het overgangsrecht ten aanzien van bebouwing (met een uitbreiding van maximaal 15%) respectievelijke gebruik van gronden en opstallen geregeld.

In *artikel 38* is de relatie met artikel 59 WRO gelegd en is dus de strafbaarstelling geregeld.

Artikel 39 tenslotte bevat de slotbepaling, waarin de citeertitel van de voorschriften is opgenomen.

[10. Handhaving en uitvoering](#)

[10.1. 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 Terraspark-Ambyerveld 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 daadwerkelijk handhavingsbeleid die zo gericht mogelijk afgestemd moet worden op het dan gewenste handhavingsbeleid. Belangrijk zijn daarbij de volgende zaken:

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

Handhaving kent vele aspecten die gezamenlijk tot een goed resultaat moeten leiden. Slechts een aantal is direct toe te schrijven aan de aard 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 politiek 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.

10.2. Uitvoering

Het plangebied Terraspark-Ambyerveld wordt in de eerster genoemde handhavingsnota gerekend tot het gebied dat te kwalificeren is als "buitengebied". In zijn algemeenheid vormt het buitengebied een volledig op zich zelf 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 worden gegeven worden aan de bouw- en aanlegvergunning en toezicht op de uitvoering daarvan.

Tenslotte zal er repressieve handhaving plaats dienen te vinden indien er daadwerkelijk sprake is van afwijking van de gestelde regels en voorschriften. Optreden is geboden om de ontstane illegale situatie ongedaan te maken. Dit kan variëren van het alsnog legaliseren door middel van vergunningverlening tot het (doen) beëindigen van de overtreding. Op basis van prioritering en differentiëring zullen bovenstaande drie handhavingsaspecten worden ingepast in het reguliere werkpakket (handhavingsprogramma).

[1]

De tekst in deze paragraaf is afkomstig uit "Op dezelfde leest II, standaardisering van bestemmingsplanvoorschriften", NIROV, 1996