



CONTRA-EXPERTISE
NATUURWETGEVING

Contra-expertise

Perceel Schutterijweg Sint Pietersberg

In het kader van het vigerende bestemmingsplan

Martin W. van den Hoorn

Status: Definitief

Datum oplevering: 25 februari 2018

CENW-rapport: CENW.RA1705.01

In opdracht van: Stichting Oostflank Sint Pietersberg

Citeren als:

Hoorn, M.W. van den, 2018. Contra-expertise Perceel Schutterijweg Sint Pietersberg. In het kader van het vigerende bestemmingsplan. Rapport CENW.RA1705.01. CENW | Contra-expertise Natuurwetgeving.

Inhoud

1	Aanleiding en kernvragen	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Kernvragen.....	2
2	Perceel.....	3
2.1	Ligging.....	3
2.2	Beschrijving.....	3
2.3	Ligging in beschermd gebied	3
3	Beoordeling	5
3.1	Bestemming.....	5
3.2	Oordeel.....	5
3.2.1	Bestemmingen f, g, i, k en n.....	5
3.2.2	Overige bestemmingen.....	6
4	Conclusie	9
4.1.1	Oordeel ten aanzien van bestemmingsplan	9
4.1.2	Overige.....	9

1 Aanleiding en kernvragen

1.1 Aanleiding

Op de Sint Pietersberg ter hoogte van de Schutterijweg te Maastricht bevindt zich een voormalige akker welke na 2011 is omgevormd tot een grasland. Aangrenzend aan de akker bevindt zich een erf waar gebouwd wordt. Sinds 2013 wordt er op het grasland (dat in eerste instantie als kamgrasweide was bedoeld) een gazonbeheer uitgevoerd. Ook is er een met silex halfverhard “karrenspoor” aangelegd dat de functie van oprijlaan voor Schutterijweg 51 vervult. Tevens is er een aarden omwalling met schapengaas en een met silex halfverharde parkeerplaats aangelegd. Het vigerende bestemmingsplan op de voormalige akker is het bestemmingsplan Buitengebied – Sint-Pietersberg, Jekerdal, Cannenberg. Ter plaatse van de akker geldt de bestemming ‘agrarisch met waarden’.

Stichting Oostflank Sint Pietersberg, hierna aangeduid met SOS, is van mening dat het huidige gebruik van het de voormalige akker niet in overeenstemming is met de toegestane bestemming ‘agrarisch met waarden’. Zij heeft de gemeente Maastricht verzocht om hier handhavend tegen op te treden. Omdat de gemeente Maastricht hier, ook na het doorlopen van een bezwarenprocedure, geen gehoor aan heeft gegeven is SOS bij de Rechtbank Roermond hier tegen in beroep gegaan. Onderhavig rapport dient er ter onderbouwing van deze beroepsprocedure.

1.2 Kernvragen

De volgende kernvragen komen aan de orde:

- Wat is de huidige inrichting van het perceel?
- Wat is de huidige bestemming van het perceel volgens het vigerende bestemmingsplan?
- Strookt de het huidig gebruik met de bestemming of is zij hierin strijd mee?

2 Perceel

2.1 Ligging

Het perceel is gelegen aan de Schutterrijweg te Maastricht. In Afbeelding 1 is de begrenzing van het plangebied in oranje weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het perceel met de begrenzing in oranje weergegeven. Te zien is de huidige woning, de oprijlaan met parkeerplaats, de aanplant van bomen naast de oprijlaan, de vijver en de aanplant van bosplantsoen. Bron luchtfoto provincie Limburg 2017.

2.2 Beschrijving

Het perceel betreft een voormalige akker die tot 2011 onder andere in gebruik was als akker. Ten tijde van het veldbezoek in 2016 bestond het perceel grotendeels uit kort gemaaid gras omheind door een aarden wal. Door het perceel liep een uit silex bestaande oprijlaan die eindigde in een grote parkeerplaats. De oprijlaan werd over enige lengte geflankeerd door Moereseiken. Tevens was er een vijver aanwezig en recente aanplant van bosplantsoen en venijnboom. Getuige de luchtfoto uit 2017 is de situatie anno 2017 niet gewijzigd (Afbeelding 1). Inmiddels is aan de westzijde van het perceel ook een wijngaard aangelegd.

2.3 Ligging in beschermd gebied

Het perceel ligt voor een groot deel in Natura 2000-gebied Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal (Afbeelding 2). Het perceel behoort in zijn geheel tot het Natuurnetwerk Nederland (Afbeelding 3) en wel tot de Goudgroene natuurzone. Het perceel heeft in het Natuurbeheerplan 2018 de beheertypen N00.01 'Nog om te vormen naar natuur' en N17.01 'Vochtig hakhout en middenbos'. Deze beheertypen zijn de afgelopen jaren niet veranderd (Afbeelding 4).



Afbeelding 2. Ligging van Natura 2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal is met blauw weergegeven. © CC-BY-NC.



Afbeelding 3. Ligging van Natuurnetwerk is met groen weergegeven. © CC-BY-NC.



Afbeelding 4. Indeling van het perceel in beheertypen volgens het Natuurbeheerplan 2016. Beheertypen zijn voor het Natuurbeheerplan in 2018 identiek aan 2016. N00.01 = Nog om te vormen naar natuur. N17.01 = Vochtig hakhout en middenbos. © GISViewer Limburg 2015.

3 Beoordeling

3.1 Bestemming

Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'agrarisch met waarden'

Hieronder vallen volgens het bestemmingsplan de volgende bestemmingen:

- a. een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat paardenhouderijen, (kerst)bomen- en plantenkwekerijen niet zijn toegestaan;
- b. agrarische functie met natuurwaarden;
- c. agrarische functie met landschapswaarden;
- d. agrarische functie met natuur- en landschapswaarden;
- e. agrarische functie met cultuurhistorische waarden.
- f. behoud landschappelijke en natuurlijke waarden;
- g. behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de grotten en het gangenstelsel;
- h. landschappelijke tuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1';
- i. bedrijfswoningen;
- j. wegen en paden;
- k. tuinen, erven en verhardingen, uitsluitend direct aansluitend aan de agrarische bebouwing;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' de gronden uitsluitend zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden;
- n. extensieve recreatie.

3.2 Oordeel

Om tot een onafhankelijk oordeel te komen is CENW op 4 februari 2016 ter plekke geweest om zelf de situatie te kunnen beoordelen. In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre het huidige gebruik van het perceel in strijd is met het bestemmingsplan.

3.2.1 Bestemmingen f, g, i, k en n

De bestemmingen f, g, i, k en n zijn ter plaatse niet gerealiseerd of relevant. Hiervoor worden de volgende argumenten aangevoerd:

- Het huidig gebruik wijkt duidelijk af van het gebruik als akker, zoals dat tot 2011 de gewoonte was. Met de huidige inrichting kan niet worden gesteld dat er sprake is van behoud van landschappelijke en natuurwaarden (f).
- Behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van de grotten en het gangenstelsel is op het perceel niet van toepassing (g).

- Bedrijfswoningen zijn niet aanwezig (i).
- Tuinen, erven en verhardingen, uitsluitend direct aansluitend aan de agrarische bebouwing zijn door het ontbreken van agrarische bebouwing niet mogelijk (k). De aangelegde silex parkeerplaats is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.
- Het perceel is afgesloten, dus extensieve recreatie is niet mogelijk (n).

3.2.2 Overige bestemmingen

Er kan mogelijk beargumenteerd worden dat de aanwezige bomen, houtwal, vijver en oprijlaan vallen onder de bestemmingen l, m en i en dat het grasland een agrarische functie heeft. Dit doet echter geen recht aan de werkelijke situatie ter plekke. Het geheel van het perceel heeft duidelijk het karakter van een niet openbaar toegankelijke landschappelijke tuin en lijkt bedoeld ter aankleding van het nog te verbouwen woonhuis. Dit wordt op de volgende wijze beargumenteerd:

1. Zowel aan weerszijden van de oprijlaan als op twee centrale plekken in het 'weiland' zijn uitheemse bomen aangeplant (Afbeelding 5). Dit is ongebruikelijk op een perceel dat een agrarische functie heeft of agrarisch beheer kent (het bemoeilijkt het maaien en kan worden aangevreten door grazende dieren), maar past geheel in een parkachtige situatie of een landschappelijke tuin.
2. Tijdens het veldbezoek werd duidelijk dat er venijnbomen zijn aangeplant (Afbeelding 6). Deze zijn zeer giftig en maken het perceel ongeschikt om te laten begrazen, maar geven het perceel wel het aanzicht van een landschappelijke tuin.
3. De aangelegde oprijlaan dient geen enkele agrarische of openbare functie, maar lijkt als enig doel te hebben het op een parkachtige wijze ontsluiten van de woning. Dit beeld wordt versterkt door het (niet agrarisch functioneel) meanderende karakter van het karrenspoor, de begeleidende beplanting en het feit dat het karrenspoor eindigt in een silex parkeerplaats.
4. Het perceel is met een aarden wal omwald (Afbeelding 6). Ook dit dient niet primair een agrarische functie, maar geeft beslotenheid aan het perceel, wat het parkachtige karakter benadrukt.
5. Aan de randen van het perceel is bosplantsoen aangeplant. Ongebruikelijk bij agrarisch gebruik of beheer, maar goed passend in een parkachtige situatie of landschappelijke tuin (Afbeelding 7).
6. In het perceel is een vijver aangelegd (Afbeelding 7). Ongebruikelijk in een agrarische situatie, maar goed passend in een parkachtige situatie. Volgens de informatie op het toegangshek betreft het een amfibieënpoel. Op zich passend binnen 'agrarische functie met natuurwaarden' maar de met folie bedekte bodem doet meer aan een vijver in een landschappelijke tuin denken.
7. In Afbeelding 5 is te zien dat de boomspiegels met een onkruidverdelger zijn bespoten. Dit is een vorm van beheer die past bij een park of tuin. Bij agrarisch beheer worden over het algemeen alleen plaagsoorten zoals brandnetels, distels of Jacobskruiskruid bestreden.
8. Het perceel is toegankelijk via een toegangspoort met huisnummer en adres. Een ongebruikelijke situatie voor een perceel dat een agrarische functie heeft of agrarisch beheer kent. Het past wel bij een landschappelijke tuin.



Afbeelding 5: Impressie situatie anno 2015. © K. Westerterp.



Afbeelding 6: Aanplant van venijnbomen rond de 'entree' van het perceel. Ook is de aanleg van bosplantsoen (links), de aarden omwalling links en de aanplant van bomen langs het 'karrenspoor' goed te zien.



Afbeelding 7: Aangelegde vijver en bosplantsoen.

4 Conclusie

4.1.1 Oordeel ten aanzien van bestemmingsplan

De in het perceel aanwezige groenelementen, wegen, paden en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn op dusdanige wijze op elkaar afgestemd dat er duidelijk sprake is van de aanwezigheid van een landschappelijke (privé) tuin. Het perceel vervult geen agrarische functie en wordt niet op een agrarische wijze beheerd. De silex parkeerplaats ligt niet naast agrarische bebouwing.

Dit alles is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Een gebruik als landschappelijke tuin mag namelijk alleen op de percelen die zijn aangeduid als 'Specifieke vorm van agrarisch met waarden'. Bij dit type gebruik is overigens het aanbrengen van (half)verhardingen zoals de oprijlaan en de parkeerplaats niet toegestaan. De silex parkeerplaats valt duidelijk onder tuinen, erven en verhardingen en is uitsluitend direct aansluitend aan agrarische bebouwing toegestaan.

Omdat de silex parkeerplaats aangelegd is ten dienste van de te bouwen woning (bestemmingsplan Schutterijweg 1) is deze hierdoor een onlosmakelijk deel hiervan. Ingevolge planregel 3.6.1. lid a is de aanleg van deze parkeerplaats omgevingsvergunningsplichtig. Omdat er echter geen aangrenzende agrarische bebouwing aanwezig kan deze vergunning niet worden verleent. Binnen de plangrenzen van bestemmingsplan Buitengebied – Sint-Pietersberg, Jekerdal, Cannenberg is überhaupt geen bebouwing aanwezig grenzend aan deze parkeerplaats.

4.1.2 Overige

Het huidige gebruik maakt nagenoeg onmogelijk dat het perceel enige wezenlijke natuurfunctie kan vervullen en dit strookt niet met het feit dat het perceel onderdeel uitmaakt van Natuurnetwerk Nederland en gedeeltelijk zelfs een onderdeel is van een Natura 2000-gebied.