

## Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 2017

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.28 november 2017, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2017-39461;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

De Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 2017 vast te stellen.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 plan:

de beheersverordening "Vakantiepark Dousberg fase 1 2017" van de gemeente Maastricht.

##### 1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bvDousbergf12017-vg01 met de bijbehorende regels en bijlage.

##### 1.3 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

##### 1.4 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen platiëken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

##### 1.5 antennebeleid:

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

##### 1.6 antenne-installaties:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

##### 1.7 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

##### 1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 1.9 bekende archeologische vindplaats:

alle bij de gemeente bekende en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

##### 1.10 besluitsubvlak :

een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een besluitvlak of besluitsubvlak, waarbinnen regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden.

**1.11 besluitsubvlakgrens :**

de grens van een besluitsubvlak indien het een vlak betreft.

**1.12 besluitvlak:**

een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, waarbinnen regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden.

**1.13 besluitvlakgrens :**

de grens van een besluitvlak.

**1.14 bijgebouw:**

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

**1.15 bodemverstoring:**

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

**1.16 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**1.17 bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

**1.18 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.19 bouwperceelgrens :**

een grens van een bouwperceel.

**1.20 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**1.21 coffeeshop:**

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

**1.22 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galeries.

**1.23 erotisch horecabedrijf:**

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer 'seksbedrijf' zoals bedoeld en omschreven in dit artikel en is derhalve APV-vergunningplichtig.

**1.24 extensieve (dag)recreatie:**

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

**1.25 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**1.26 growshop :**

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

**1.27 headshop :**

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hascultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

**1.28 hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**1.29 kantoor:**

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

**1.30 langzaam verkeer:**

berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

**1.31 nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

**1.32 ondergeschikt:**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

**1.33 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

**1.34 overkapping/carport:**

een voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie.

**1.35 parkeernormen:**

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

**1.36 peil:**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

**1.37 ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte ter plaatse als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

**1.38 seksbedrijf:**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een

aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

**1.39 smartshop:**

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

**1.40 stedenbouwkundig beeld:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

**1.41 verblijfsaccommodatie:**

gelegenheid tot niet-permanent verblijf van personen in gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

**1.42 verstoringsoppervlakte , projectgebied:**

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.43 vloeroppervlak:**

het oppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor binnen de afzonderlijke bestemmingen toegestane functies; verkeersruimten, stijpunten en bergingen worden niet meegenomen bij de bepaling van dit oppervlak.

**1.44 voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.45 zendmast:**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 het vloeroppervlak:**

tussen de binnenwerkse gevelvlakken, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**2.2 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

**2.4 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**2.5 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

**2.6 ondergeschikte bouwdelen:**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken

### Artikel 3 Recreatie - Vakantiepark

#### 3.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Recreatie-Vakantiepark' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een vakantiepark, met daarbinnen de volgende functies:
  1. maximaal 75 verblijfsaccommodaties ten behoeve van recreatief verblijf;
  2. parkeervoorzieningen;
  3. afvalvoorzieningen,

en tevens voor:

- b. golfaccommodatie;
- c. extensieve (dag)recreatie;
- d. sport- en spelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, in- en uitritten;
- g. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen binnen dit besluitvlak gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. het totale vloeroppervlak van de ten behoeve van dit besluitvlak op te richten bebouwing mag niet meer bedragen dan 7.100 m<sup>2</sup>, exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden gebouwd in één bouwlaag, mits passend binnen het onder a. opgenomen maximale vloeroppervlak ten behoeve van bebouwing.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de bouwhoogte van artistieke kunstwerken en speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van voorzieningen voor sport en spel mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

##### 3.2.4 Additionele voorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen zowel binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.5 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is overal binnen dit besluitvlak mogelijk tot een bouwdiepte van 5 meter beneden peil, mits in het gebied aanwezige waarden niet worden verstoord.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor of als:

- a. wonen;
- b. staan- of ligplaats voor onderkomens;
- c. het plaatsen van kampeermiddelen;
- d. ambachtelijke of industriële doeleinden;
- e. horeca;
- f. detailhandel;
- g. kantoorfuncties.

## Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed

### 4.1 Besluitvlakomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvalk(ken), mede bestemd voor de bescherming van het op of in die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

#### 4.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op of in die gronden aanwezige cultureel erfgoed:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)': archeologische zone c.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Archeologische zones

##### 4.2.1.1

Op de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens het onderliggende besluitvlak, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

##### 4.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 4.2.1.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;

- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### 4.2.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 4.2.2 Rapportageplicht

#### 4.2.2.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

#### 4.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 4.2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 4 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van het onderliggende besluitvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

### 4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 4.5.1 Archeologische zones

##### 4.5.1.1

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen

- van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
  - c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
  - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  - e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
  - f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
  - g. het aanleggen van een boomgaard;
  - h. het scheuren van grasland;
  - i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

#### 4.5.1.2

De in 4.5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 4.5.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden: de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen; de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 4.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 4.5.1.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in 4.5.1.1 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 4.5.3 Rapportageplicht

##### 4.5.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

##### 4.5.3.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 4.5.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

### 4.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 4.6.1 Archeologische zones

##### 4.6.1.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstorende ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt



en de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 4.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' de voormelde aanduiding geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 5 Anti - dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

#### 7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- c. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

#### 7.2 Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit plan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:

1. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van artistieke kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
  2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- c. van het bepaalde in artikel 6 lid 2 en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
  2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Wijziging besluitvlakgrenzen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingsgrenzen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Omgevingsvergunningen**

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) van toepassing.

### **10.2 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;

- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

### **10.3 Wijzigingen**

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van deze beheersverordening.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

#### **12.1 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### **12.2 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 2017.

Aldus besloten door de gemeenteraad van Maastricht d.d. 12 december 2017,

de griffier,  
J.L.L. Goossens

de voorzitter,  
J.M. Penn-te Strake

### Parkeernormen Maastricht 2017

juli 2017 - actualisatie parkeernormen

Functie	Zone			Bezoek/minimaal openbaar karakter	Eenheid	
	A/Az	B	C			
<b>Parkeernormen woningen</b>						
Woning gebruiksoppervlakte < 60 m <sup>2</sup>	0,5	0,6	0,7	0,3 per wo	woning	
Woning gebruiksoppervlakte 60 - 100 m <sup>2</sup>	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	woning	
Woning gebruiksoppervlakte > 100 m <sup>2</sup>	1,4	1,6	1,8	0,3 per wo	woning	
Woonseenheden en woningen thv studenten*	0,3	0,3	0,3	0,2 per wo	woonseenheid**	
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	0,3 per wo	woning	
Sociale flat / woonwoning	0,4	1,0	1,1	0,3 per wo	woning	
<b>Parkeernormen winkels</b>						
Binnenstecken / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Stadsdeelcentra	-	3,3	3,5	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Grootchalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Slowroom	0,7	0,9	1,3	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
(Werk)markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m (strekkenid) marktzaam	
<b>Parkeernormen werkgelegenheden</b>						
(commerciële) dienstverlening (kantoren met halffunctie)	1,8	2,3	2,8	20%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Kantoren zonder halffunctie	1,2	1,4	1,6	9%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Arbeidskenners / bezoekersreceptieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	9%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Arbeidskenners / bezoekersreceptieve bedrijven (industrie, gangsterij, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,3	1,8	2,3	9%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	20%	100 m <sup>2</sup> bvo	
<b>Parkeernormen onderwijsvoorzieningen</b>						
Universiteit	9,7	11,5	12,7	48%***	per 100 studenten****	
Beroepsopleidingsdag (MBO, ROC, HBO)	20,0	20,0	20,0	-	per collegezaal	
Beroepsopleidingsdag (MBO, ROC, HBO)	0,0	0,0	0,0	-	per leslokaal	
Voorbereidend dagonderwijs (VWO, HAVO, VMBO)	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal	
Avondonderwijs	0,7	0,7	1,0	-	per student	
Basisonderwijs	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal	
Creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats	
<b>Parkeernormen zorgvoorzieningen</b>						
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed	
Verpleeg- / verzorgingshuis	0,6	0,6	0,6	60%	woonseenheid	
Arts / maatschap / therapeut / kraaijgebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer	
<b>Parkeernormen recreatiegelegenheden</b>						
Café, discotheek, cafeteria	5,0	5,0	6,0	20%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Restaurant	9,0	9,0	13,0	20%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer	
<b>Parkeernormen sociaal-culturele voorzieningen</b>						
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Bioscoop, bioscoop, schouwburg	0,4	0,4	0,4	95%	zitplaats	
Sociaal-cultureel centrum, wijk- / verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	20%	100 m <sup>2</sup> bvo	
<b>Parkeernormen sportvoorzieningen</b>						
Gymnastiek	1,8	2,0	2,3	95%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Sportaal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	95%	ha, netto	
Diensttuin, sportschool	2,5	2,5	2,5	95%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Squashbaan	1,5	1,5	1,5	90%	baan	
Tennisbaan	2,5	2,5	2,5	90%	baan	
Golfbaan	-	-	7,0	90%	hole	
Bowlingbaan, biljartaal	2,0	2,0	2,0	95%	baan / tafel	
Stadion	0,4	0,4	0,4	90%	zitplaats	
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m <sup>2</sup> opp. bassin	
Manege	-	-	0,4	90%	box	
<b>Parkeernormen overige voorzieningen</b>						
Evenementruimte, bioscoop, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	90%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	90%	ha netto terrein	
Overdekte speelruimte / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Volkstuint	-	-	0,3	-	percel	
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.)	0,3	0,3	0,3	-	zitplaats	
Begraafplaats / crematorium	2,3	2,3	2,3	-	grafelijke / begrafeniscemeterie	

Niet voor alle initiatieven zijn de bovengenoemde lijst specifieke functies met bijbehorende parkeernorm opgenomen. In het geval dat de gemeente van oordeel is dat de vermelde parkeernormen onvoldoende aansluiten bij het voorliggende initiatief, kan de gemeente gemeentelijk een ander parkeernorm vaststellen. De gemeente kan van de bovengenoemde lijst gemeentelijk afwijken.

\* Overdag openbare ruimten - voorzieningen en zijn onder andere: woonwinkels, alle gebouwen met een staalconstructie

\*\* Bij openbare ruimten - voorzieningen en zijn onder andere: woonwinkels, alle gebouwen met een staalconstructie

\*\*\* Bezoekers zijn studenten. Wanneer niet is toegelaten voorzieningen voor studenten, kan de parkeernorm hoger worden vastgesteld met 48%.

\*\*\*\* Het aantal zitplaatsen is afhankelijk van 100 studenten. Het aantal zitplaatsen wordt vastgesteld op basis van de voorliggende initiatief en maximum van 100 studenten. Het aantal zitplaatsen wordt vastgesteld op basis van de voorliggende initiatief en maximum van 100 studenten.



Parkeernormen Maastricht 2017

De gemeente Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten om de parkeernormen te actualiseren. De normen zijn gebaseerd op kenijfers van het CROW, een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De parkeernormen zijn gespecificeerd naar functies en naar zones (gebieden). In deze brochure is het stelsel van parkeernormen weergegeven. Deze normen worden gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunningaanvragen. De parkeernormen zijn van belang voor nieuwe bouwinitiatieven en ruimtelijke plannen. Deze informatie is dus relevant voor onder meer projectontwikkelaars en architecten.

### Normen naar zones

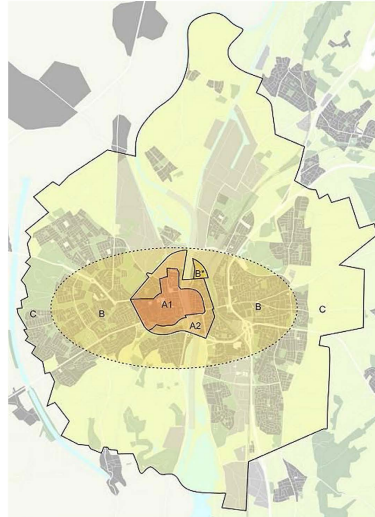
In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

- A-zone (centrum),
- B-zone (schil),
- C-zone (rest bebouwde kern).

Deze zones zijn ook gehanteerd voor de parkeernormen. Naaststaand kaartbeeld geeft de zones aan.

De B-zone is periodiek aan verandering onderhevig in relatie tot uitbreiding van het gereguleerde parkeren in Maastricht.

Het gebied op het moment van indeling van de aanvraag is maatgevend. In algemene zin geldt dat de parkeernormen voor de A-zone in veel gevallen iets lager uitvallen dan in de B- of C-zone.



### Van parkeernorm naar parkeereis

Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis. Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige telort niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeereis te worden voldaan. De beschikbare parkeerruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegerekend, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

### Uitzondering

De parkeervraag is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie. Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen nodig zijn, dan op basis van de berekende parkeervraag blijkt. Ook de mobiliteitskenmerken van de locatie en (potentiële) gebruikers en/of door de initiatiefnemer gevestigd mobiliteitsmanagement kan van invloed zijn op de parkeervraag. In voorkomend geval kan de gemeente met dergelijke factoren in de berekening van de parkeervraag rekening houden.

### Parkeerfonds

In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de verplichting dat in voldoende mate in de te verwachten parkeerbehoefte moet zijn voorzien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende erf. Als er te weinig parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen, kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. In aanleg of uitbreiding van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk, dan kan onder voorwaarden vrijstelling worden verleend voor de parkeereis. Het verlenen van vrijstelling is onder andere mogelijk, indien op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingruimte wordt voorzien. Aan dit verzoek wordt voldaan als de gemeente op zich neemt zorg te dragen voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemiddelde kosten worden gefinancierd uit het Parkeerfonds. Dit houdt in dat in de omgevingsvergunning in relatie tot de hiervoor bedoelde vrijstelling de voorwaarde wordt opgenomen dat een bedrag van € 2.722,68 per parkeerplaats in het gemeentelijk Parkeerfonds dient te worden gestort. Afhankelijk van de ligging en de omvang van het bouwinitiatief is het ook mogelijk dat de gemeente de kosten van de aanleg van parkeervoorzieningen verhaald door middel van een exploitatieovereenkomst.

## TOELICHTING

### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding en doel

##### Aanleiding

Op 5 januari 2016 is voor het gehele grondgebied van de gemeente Maastricht het facetbestemmingsplan 'Short Stay' vastgesteld. Echter, artikel 3.39 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een facetbestemmingsplan niet van kracht kan zijn op een gebied waarvoor een beheersverordening geldt. Omdat hierdoor onduidelijkheid is ontstaan over de juridische status van de beheersverordeningen en de regels Short Stay heeft de gemeenteraad van Maastricht de beheersverordeningen opnieuw vastgesteld. Er zijn geen beleidsinhoudelijke wijzigingen opgenomen ten opzichte van de voorgaande beheersverordeningen. De hernieuwde vaststelling omvat het 1-op-1 overnemen van de bestaande regeling met daarin, voor zover van toepassing, geïntegreerd de regeling voor Short Stay zoals die reeds in het facetbestemmingsplan is opgenomen.

##### De beheersverordening

Een beheersverordening is een beherregeling en heeft betrekking op een gebied waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Anders dan een bestemmingsplan kent de beheersverordening geen voorbereidingsprocedure en geen beroepsmogelijkheden, omdat vaststelling van een beheersverordening wordt gezien als vaststelling van algemeen verbindende voorschriften; hiertegen staan geen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen open (art. 8.3 sub 1 onder a. Awb). Het belangrijkste gegeven bij de beheersverordening is dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen worden vastgelegd. De beheersverordening is een geschikt instrument voor die gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen meer worden voorzien; daarnaast wordt tijd bespaard omdat een beheersverordening relatief snel door de raad kan worden vastgesteld.

##### De term 'bestaand gebruik'

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd met eventuele ruimte voor kleine, meer reguliere, uitbreidingsmogelijkheden. Bij gebruik in ruime zin worden het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwik-

kelingen zijn die ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening nog niet zijn gerealiseerd. Gebruik in ruime zin kan worden uitgelegd in een beperkte en een brede variant. Deze varianten onderscheiden zich hierin dat in de beperkte variant, met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde bestaande gebruik en bebouwing wordt vastgelegd met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden, terwijl in de brede variant alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Voor deze beheersverordening is gekozen voor het regelen van het gebruik in ruime zin en in de brede variant, omdat in het vigerende bestemmingsplan nog bouwmogelijkheden zijn die tot op heden nog niet zijn benut.

#### Opbouw van de beheersverordening

De beheersverordening is geregeld in hoofdstuk 3A van de Wro. In artikel 3.38, lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 (het bestemmingsplan) voor die delen van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening kan vaststellen, waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld. Van een ruimtelijke ontwikkeling is sprake als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologische toegestane gebruik van gronden en opstallen. De beheersverordening moet voldoen aan het Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening) en dus aan het IMRO2012 en de STRI2012. De SVBP2012 is niet van toepassing op de beheersverordening. De voorliggende beheersverordening bestaat uit twee delen, te weten een set regels (de juridische regeling) en een illustratie (verbeelding). Het plan is daarnaast voorzien van een toelichting, waarin de gemaakte beleidskeuzen en de vertaling daarvan in de regels zijn toegelicht.

#### Regels (juridische regeling)

Er is een juridische regeling opgesteld die qua opzet aansluit bij de standaardregeling van de gemeente Maastricht. De regels hebben betrekking op het bouwen van bouwwerken en het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van gebruiksregels, bouwregels, afwijkingsregels, de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden en de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. De gebruiksregels zien op het gebruik van gronden en bouwwerken. De bouwregels hebben betrekking op het bouwen van bouwwerken en geven aan hoe en waar er gebouwd mag worden. De afwijkingsregels vinden hun grondslag in artikel 3.38, lid 4 Wro, waarin is bepaald dat een beheersverordening een regeling kan bevatten voor het afwijken van de beheersverordening. Artikel 3.38, lid 3 Wro vormt de grondslag voor het opnemen van een omgevingsvergunning voor werken en slopen.

#### Illustratie: besluitvlak en besluitsubvlakken

De kaart behorende bij een beheersverordening heet een illustratie. Deze illustratie bestaat uit een besluitgebied (dit is het plangebied), besluitvlakken en besluitsubvlakken. De illustratie ten behoeve van deze beheersverordening is in digitale vorm vervaardigd, waarbij mede gebruik is gemaakt van de aanbevelingen en richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de 'Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten' (PRGB) en in de VNG-handreiking 'Beheersverordening Wro' worden gegeven. De digitale kaart is objectgericht samengesteld en leidt tot een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bvDousbergf12017-vg01. De illustratie is getekend op schaal 1:1.000.

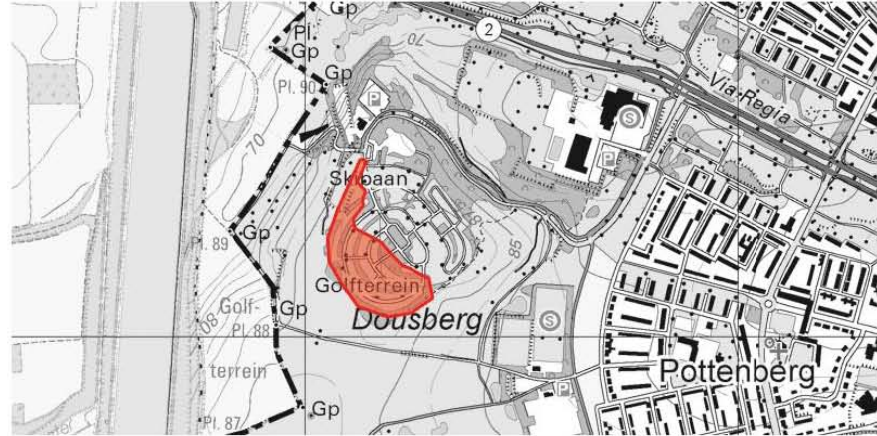
#### Toelichting

De toelichting geeft het resultaat van de keuzen weer die door de gemeente zijn gemaakt in het kader van de beheersverordening. Hierin dienen de afwegingen aangaande de keuze van de besluit(sub)vlakken ten behoeve van dit plan te worden verantwoord.

### **1.2 Grens van het besluitgebied**

De begrenzing van het besluitgebied van voorliggend beheersverordening is afgestemd op de realisatie van fase 1 van het vakantiepark Dousberg. Voor het overige deel van het gebied van het vakantiepark zal een ontwikkelingsplan in de vorm van een bestemmingsplan worden opgesteld. Rondom de Dousberg, waar geen nieuwe planologische ontwikkelingen plaatsvinden, is d.d. 08.07.2014 een beheersverordening vastgesteld (IDN-code: NL.IMRO.0935.bvDousberg-vg01).

Het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening omvat het zuidelijk en zuidwestelijk deel van het ontwikkelingsgebied van het vakantiepark 'resort Maastricht' op de Dousberg. Op onderstaande topografische kaart is de begrenzing van het besluitgebied weergegeven:



Beheersverordening Vakantiepark

### 1.3 Leeswijzer

De toelichting bij deze beheersverordening bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het besluitgebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het besluitgebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in deze beheersverordening en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de besluitvlakregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Beleid

### 2.1 Europees beleid

#### Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Binnen de Maastrichtse gemeentegrens zijn twee (delen van) Natura 2000-gebieden gelegen: "St. Pietersberg en Jekerdal" en "Grensmaas". Ten noorden van de gemeente Maastricht, tussen de kernen Bunde en Elsloo, ligt het Natura 2000-gebied 'Bunder- en Elsoërbos'. Ten zuidoosten van de gemeente Maastricht ligt het Natura 2000-gebied "Savelsbos" en op enige afstand in de gemeente Eijsden-Margraten nog het gebied "Bemelerberg en Schiepersberg". Het besluitgebied is niet in de nabijheid van één of meer van deze natuurgebieden gelegen. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de genoemde natuurgebieden.

#### Europese Kaderrichtlijn Water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebieddistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak
- door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;



- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige besluitgebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

## 2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan dertien nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren; ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ; ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er is voor wat betreft het besluitgebied van deze beheersverordening geen sprake van nationale belangen. Resumerend kan worden aangegeven dat vanuit het Barro geen beperkingen of voorwaarden kunnen worden verbonden aan dit ruimtelijk plan.

#### Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De voorliggende planontwikkeling is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Maastricht en is planologisch-juridisch al geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelgebied Dousberg'. De ladder voor duurzame verstedelijking is op dit plan derhalve niet van toepassing.

#### **Nota Belvédère**

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In de nota worden vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd: de zogenaamde Belvédèregebieden. Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden beleidskansen geïnventariseerd en wordt een beleidsstrategie voorgesteld. De nota is een aanwijzing en voorziet hoe gemeenten met de inrichting van hun grondgebied moeten omgaan. De stad Maastricht is in deze nota aangemerkt als een cultuurhistorisch belangrijke stad. In cultuurhistorisch belangrijke steden wordt extra beleidsmatige aandacht gevraagd voor het in stand houden en ontwikkelen van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor essentiële historische elementen en structuren. De gemeente Maastricht heeft hiervoor het instrument van het Maastrichts Erfgoed geïntroduceerd en geïmplementeerd. Hierover meer in paragraaf 2.4 'Gemeentelijk beleid'. Verder is het gebied tussen de gemeenten Sittard-Geleen, Maastricht en Heerlen aangemerkt als het Belvédèregebied 'Heuvelland'. De cultuurhistorische waarden hiervan dienen vroegtijdig te worden meegenomen in nieuwe planvorming.

Voor deze beheersverordening heeft de Nota Belvédère geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat het cultureel erfgoed zoveel mogelijk dient te worden beschermd (in casu via het instrument van het Maastrichts Erfgoed).

#### **2.3 Provinciaal beleid**

##### Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

De centrale ambitie van het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

##### Plangebied

Voor het voorliggende plangebied (waarvan de begrenzing is aangegeven door middel van de rode lijn) geldt dat dit gedeeltelijk gelegen is in de zone Buitengebied. Onderstaand is per type zoning aangegeven wat de belangrijkste ontwikkelperspectieven zijn die ten aanzien van deze gebieden in het POL zijn vastgelegd.



### Buitengebied

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe

bedrijfslocaties voor de landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Algemeen ruimtelijk beleid**

Stadsvisie 2030 (2005) + actualisatie 2008

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. De omwenteling naar een kennis- en diensteneconomie is volop bezig. De stad is standvastig en flexibel, het hart blijft en de buitenkant verandert en past zich aan. Maastricht heeft een groot opnemend vermogen ontwikkeld. Dat uit zich in de acceptatie van nieuwe bewoners, de duizenden studenten en de miljoenen bezoekers die naar Maastricht komen. Ook het (ver)bindend vermogen van de stad is sterk ontwikkeld. Dat is onder meer te herleiden uit de stevige verenigingsstructuren, de vele PPS-constructies die zijn ontstaan vanuit een betrouwbare en consistente bestuurscultuur. Deze vermogens leiden tot een tolerante en een talentrijke leefomgeving. Daartegenover staat bijvoorbeeld dat te weinig actief op (Eu-)regionale schaal wordt samengewerkt.

Maastricht raakt volgens de Stadsvisie op drie terreinen bekneld. De omgevingsanalyse laat zien dat de sociale samenstelling van de bevolking tot een beknutting van de ontwikkelingsmogelijkheden kan leiden. Vergrijzing en ontgroening leiden tot afname van het sociaal-economische aanpassingsvermogen van de stad. Het gemiddelde vrij lage opleidingsniveau van de bevolking vraagt om instroom van nieuwe, jonge, hoog opgeleide en ambitieuze talenten die hun bijdrage aan de stad leveren. Daarnaast werken de harde fysieke grenzen van het dal en de nationale grenzen belemmerend. Er is vraag naar vele soorten woningen en de burgers stellen steeds hogere eisen aan leefbaarheid en veiligheid. Tenslotte leidt op economisch terrein beknelling van het innovatief vermogen en het gebrek aan ondernemerschap tot een mogelijke achilleshiel voor economische versterking van de stad.

Voor deze beheersverordening biedt de Stadsvisie geen specifieke uitgangspunten, omdat met dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Echter, van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, kan het fysieke speerpunt 8 'Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit' worden gezien als meest passend bij het (overwegend) sport- en recreatiegebied Dousberg. Hierna is dit speerpunt kort toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Maastricht is een compacte stad. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald (inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 ieder jaar gestegen, van 117.998 per 1 januari 2008 tot 122.331 op 1 januari 2014).

2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

#### 1. Maastricht cultuurstad

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers.

#### 2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

#### 3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeermilieu. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

#### Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

Als antwoord op de ontwikkelingen (bevolkingsamenstelling, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen.

In de Structuurvisie Maastricht wordt ten aanzien van het besluitgebied aangegeven dat het als onderdeel van het grotere gebied Dousberg/Zouwdal deel uitmaakt van drie omringende groene zones rondom het stedelijk gebied (naast de Landgoederenzone en het grensgebied Maastricht-Eijsden). Deze gebieden vormen samen een groene ring rondom de stad. Dit landschappelijk raamwerk is niet alleen belangrijk als recreatief ontmoetingsgebied, het vergroot ook de toeristische attractiviteit van Maastricht.

## 2.4.2 Specifiek ruimtelijk beleid

### Lokale woonagenda Maastricht (inclusief leidraad Short Stay)

Demografische, economische en sociaal-culturele ontwikkelingen trekken diepe sporen in de woningmarkt, zowel landelijk, regionaal als lokaal. De woningmarkt werkt hierdoor verre van optimaal, terwijl een goed functionerende woningmarkt cruciaal is voor de kracht van de stad. Duurzame, herkenbare, aantrekkelijke en betaalbare woonmilieus zijn nodig om een goede woonstad te zijn en te blijven voor huidige en nieuwe inwoners. Dat vraagt om een actuele visie op en handelingsagenda voor het wonen in stad en regio. Met deze lokale woonagenda "Stedelijk wonen op menselijke maat" (vastgesteld door de raad d.d. 18.12.2012) wordt daarin voorzien.

Een van de onderwerpen in deze lokale woonagenda is Short Stay. Aangegeven is dat sprake is van een toename van het fenomeen 'Short Stay', dat zich met name manifesteert bij (inter-)nationale zakenmensen (met of zonder gezinnen), (inter-)nationale studenten en tijdelijke werknemers van projecten en particulieren. Short Stay is juridisch nog niet duidelijk gedefinieerd; thans begint enige jurisprudentie te ontstaan over dit onderwerp. Het inkaderen van Short Stay is echter wel noodzakelijk, omdat dit afbreuk kan doen aan zowel het woonbeleid als het hotelbeleid.

Voor Short Stay is een leidraad ontwikkeld voor woonfuncties, die onderdeel is geworden van de lokale woonagenda. De eisen op basis van deze (redactioneel aangepaste) leidraad zijn als volgt:

- het gaat om zelfstandige woonruimte(n) met een eigen voordeur en voorzieningen;
- deze woonruimte mag alleen gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd;
- verhuur is alleen mogelijk op basis van tijdelijke huurcontracten en/of gebruikersovereenkomsten;
- daarbij geldt een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- er mag geen sprake zijn van recreatieve verhuur.

De regeling Short Stay is gemeentebreed in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen met woonbestemmingen en/of -functies opgenomen.

### Nota Bodembeheer (2012)

In dit algemene kader wordt voor het milieucompartiment bodem een beschrijving gegeven van de taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Maastricht en wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hieraan invulling gegeven wordt. De nadere uitwerking van het bodembeleid wordt in een aantal onderliggende nota's beschreven. Met deze aanpak waarbij de gedetailleerde uitwerking van het bodembeleid in een aantal nota's plaatsvindt, wordt een flexibel bodembeleid gerealiseerd. Voorliggend Bodembeheerplan moet beschouwd worden als één van de onderliggende nota's. Op zijn beurt maakt het Beleidskader Bodem weer deel uit van het Natuur en Milieuplan van Maastricht. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

De uitvoering van het bodembeleid krijgt vorm via verschillende regelingen die hun basis vinden in vier verschillende wettelijke kaders: de Wet bodembescherming, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Binnen dit vier sporenbeleid staat voorop dat het resultaat van de beoordeling van de bodemkwaliteit niet afhankelijk mag zijn van het wettelijk kader dat aanleiding is om de bodemkwaliteit te beoordelen. Het maakt immers niet uit of de gewenste kwaliteit bereikt wordt via een bodemsanering (omdat de interventiewaarde wordt overschreden), via het aanvoeren van grond (omdat het terrein te laag ligt), via een bestemmingsplanherziening (omdat de bestemming gewijzigd wordt van bedrijvigheid naar wonen) of bij het verlenen van een bouwvergunning. De gewenste kwaliteit (uitgewerkt in dit Bodembeheerplan) moet in alle situaties worden bereikt.

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die

aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in deze beheersverordening wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

#### **Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)**

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid.

#### **Beleid externe veiligheid**

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

1. externe veiligheid is een complex onderwerp;
2. omgaan met externe veiligheid is het maken van keuzes;
3. omgaan met externe veiligheid vraagt verregaande samenwerking.

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval gezien welke verantwoordingsgraad voor het groepsrisico van toepassing is.

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk

transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij conserverende bestemmingsplannen of beheersverordeningen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid. Meer specifieke aspecten inzake externe veiligheid voor het besluitgebied van deze beheersverordening zijn opgenomen in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

#### **Antennebeleid/UMTS Nota 2009**

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Daarnaast lijkt de GSM zijn langste tijd te hebben gehad. UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) doet zijn intrede. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is diensgevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Dit vraagt om een vergelijkbare aanpak als de nota Welstand Transparant. Immers ook hier zijn de welstandscriteria afhankelijk van de typologie van de gebouwde omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

- a. historische gebieden (H1 t/m H3);
- b. woongebieden (W1 t/m W10);
- c. bedrijfsterreinen (B1 t/m B4);
- d. buitengebieden (G1 t/m G4);
- e. bijzondere bebouwing (T1 t/m T4).

Het voorliggende besluitgebied valt in zijn geheel onder de categorie 'buitengebieden'. Afhankelijk van de ligging in een bepaald deelgebied is het oprichten van solitaire masten of opzetmasten onder voorwaarden toegestaan, mits passend binnen de gebiedsspecifieke uitgangspunten van het antennebeleid. In de standaard juridische regeling van bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente Maastricht is de 'rechtstreekse' oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van antennemasten, met een verwijzing naar de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Antennebeleid.

#### **Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012**

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is "behoud door behoedzame ontwikkeling".

Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

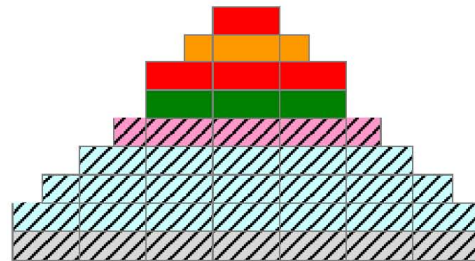


- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

In de systematiek van het Maastrichts Erfgoed is het van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe 'MPE-systeem' is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling 'monument' is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



- *Dominant bouwwerk*
- *Kenmerkend bouwwerk*
- *Waardevol cultuurhistorisch element*
- *Waardevol groenelement*
- *Cultuurhistorisch attentiegebied*
- *Archeologische zone a*
- *Archeologische zone b*
- *Archeologische zone c*
- *Primaire bestemming*

### Maastrichts Erfgoed en het besluitgebied 'Vakantiepark Dousberg fase 1'

#### Cultuurhistorie

In het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden (dominante en kenmerkende bouwwerken, waardevolle cultuurhistorische elementen, waardevolle groenelementen of cultuurhistorische attentiegebieden) aanwezig.

## Archeologie

De Dousberg heeft op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is gebaseerd op waarnemingen en meldingen van archeologische waarden en vondsten in en rond het besluitgebied uit het verleden en op het aanwezige bodemprofiel. In het gebied zijn in het verleden tweemaal proefsleuven gegraven (in 1979 en 2006), waarbij in beide gevallen sporen uit de Romeinse tijd zijn aangetroffen. In het vigerende bestemmingsplan voor voorliggend gebied is een aantal archeologische zones vastgelegd en van een juridische bescherming voorzien. Met de huidige kennis die onder andere is opgedaan uit in de afgelopen jaren uitgevoerde onderzoeken kan de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied worden bijgesteld. Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan kan het aantal te beschermen zones worden beperkt en in omvang worden verkleind.

Bij werkzaamheden op en rondom de Dousberg dient rekening gehouden te worden met het risico dat archeologische sporen en resten verstoord raken. Op basis van bovengenoemde onderzoeken is in een selectiebesluit van het bevoegd gezag (gemeente Maastricht) aangegeven dat aanvullend onderzoek voorafgaand aan de geplande ontwikkeling van de Dousberg tot recreatiepark noodzakelijk is in een gedeelte van het te ontwikkelen gebied. Deze onderzoeksplicht betreft echter niet het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening. Het besluitgebied dient wel in zijn geheel te worden voorzien van de aanduiding 'archeologische zone c' binnen het besluitvlak/dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed' op de illustratie. Binnen deze zone dient bij ontwikkelingen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld en groter dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek te worden verricht.

Het selectiebesluit van de gemeente Maastricht (bevoegd gezag) voor de Dousberg is opgenomen als separate bijlage 3 bij deze toelichting.

### **Nota parkeernormen Maastricht (2011)**

De tot voor kort gehanteerde Maastrichtse parkeernormen stammen uit de Nota Locatiebeleid uit 1996. De laatste jaren zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan waar binnen de kaders van het vigerende plan geen antwoorden op te geven zijn. Deels komt dit voort uit veranderingen in het Rijksbeleid, deels uit de invoering van het vigerende beleid. Met de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit zijn de beleidskaders op Rijksniveau veranderd. Om die reden is het Beleidsplan Parkeren opgesteld in 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en -regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen geactualiseerd. Hier wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds juli 2017. Bij gebruikmaking van afwijkingsovereenkomsten of functiewijzigingen binnen de bestemming zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. Deze normering wordt als bijlage bij de regels opgenomen. Daarnaast is een definitie (begripsbepaling) voor parkeernormen opgenomen.

## **Hoofdstuk 3 Beschrijving van het besluitgebied**

### **3.1 Ruimtelijke structuur**

Het gebied Dousberg (de Dousberg zelf inclusief omgeving) is gelegen in het uiterste westen van de gemeente Maastricht. Morfologisch gezien ligt Maastricht-West deels op het middenteras en deels op het hoogterras van de Maas. Door smelt- en regenwater zijn in dit terrassenlandschap in het verleden dalen gesleten die inmiddels tot droogdalen zijn geworden. Het Zouwdal aan de noordwestzijde van Maastricht is daarvan een voorbeeld. Door dit dal werd het water vanaf de hoger gelegen Haspengouw afgevoerd naar de Maas. Door de aanleg van het Albertkanaal in België (pal ten westen van het voorliggende plangebied) is deze structuur van droogdalen verstoord, maar desondanks nog duidelijk herkenbaar. Het Zouwdal, dat grenst aan de Dousberg, wordt gedomineerd door de Belgische (steen)industrie en grootschalige windturbines.

De Dousberg heeft het karakter van een publiek toegankelijk groengebied met een golfterrein en diverse sportfaciliteiten. Het landschap dringt in Maastricht-West via drie groene wiggen (Klokbekerstraat, Via Regia en Widelanken) diep tot in de stad door; dit is inherent aan de stedenbouwkundige opzet van Maastricht-West waar lobben met stedelijk groen tussen de buurten zijn gerealiseerd. Hierdoor is sprake van een geleidelijke overgang van stad naar platteland. De Dousberg zelf (de heuvel met een top van circa 92 meter, die centraal in het gebied gelegen is en waarop het vakantiepark wordt gerealiseerd) vormt een zelfstandige landschappelijke eenheid in het omliggende gebied en biedt verre uitzichten. De onderstaande luchtfoto biedt zicht op het besluitgebied als onderdeel van de grotere lo-

catie van het te realiseren vakantiepark op de Dousberg. Duidelijk is nog het 'stratenpatroon' van de eind jaren 90 gesloten voormalige stadscamping waarneembaar. Het gebied is thans niet openbaar toegankelijk.



### **3.2 Infrastructuur**

#### Wegverkeer

Het besluitgebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Via Regia, die vanuit de stad naar België voert. Het gemotoriseerd verkeer wordt volledig afgewikkeld via de Via Regia en de Dousbergweg. De Goudenweg is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer.

#### Langzaam verkeer

De belangrijkste route voor het langzaamverkeer wordt gevormd door de Dousbergweg in combinatie met de Goudenweg, die parallel aan de Keramiëksingel is gelegen.

#### Openbaar vervoer

Het besluitgebied is met het openbaar vervoer bereikbaar via buslijnen 9 en 10 vanaf het Centraal Station; de dichtstbij gelegen bushaltes zijn gesitueerd aan de Via Regia en de Potteriestraat (Pottenberg). Hierdoor is het gebied redelijk goed (relatief grote loopafstand tot aan het vakantiepark) met het openbaar vervoer bereikbaar.

### **3.3 Bebouwingsstructuur**

In het besluitgebied is thans geen bebouwing aanwezig. In de directe omgeving is op een beperkt aantal locaties hoofdzakelijk solitaire bebouwing aanwezig. De enige bebouwingsconcentratie bestaat uit de verschillende gebouwdelen van het healthcenter 'Pellikaan' in maximaal twee bouwlagen. Daarnaast zijn op de golfaccommodatie een driving range (met hoge vangnetten) en een clubgebouw gelegen (in maximaal twee bouwlagen) en is op het terrein van de skibaan eveneens een clubgebouw gelegen in één bouwlaag.

## **Hoofdstuk 4 Bestaand gebruik in relatie tot nieuwbouw**

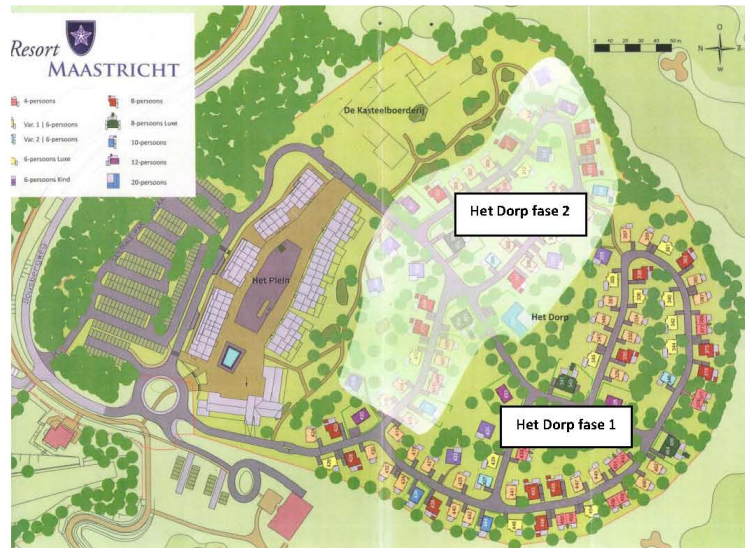
### **4.1 Instrument beheersverordening**

In paragraaf 1.1 is aangegeven dat voor deze beheersverordening is gekozen voor het regelen van het gebruik in ruime zin en in de brede variant. 'In ruime zin' wil daarbij zeggen dat de bestaande gebruiksmogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk worden overgenomen, voor zover deze nog relevant zijn in relatie tot recente ontwikkelingen dan wel recente beleidswijzigingen.

De 'brede variant' wil zeggen dat nog niet gerealiseerde functionele en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan in de beheersverordening kunnen worden opgenomen. De voornaamste reden voor het toepassen van deze brede variant is het feit dat in het vigerende bestemmingsplan gewerkt is met matrixgebieden en bebouwingspercentages, waarbij het maximaal toegestane bebouwingspercentage nog niet is bereikt. Hierdoor resteren nog bebouwingsmogelijkheden.

### **4.2 Achtergrond: bouwplan vakantiepark**

Het besluitgebied omvat, zoals aangegeven, de eerste fase van de ontwikkeling van het vakantiepark genaamd 'Resort Maastricht'. Het bouwplan voor dit vakantiepark omvat de gefaseerde realisering van maximaal 292 recreatieve verblijfsaccommodaties en een hotel met maximaal 100 kamers. Het gebied is te verdelen in vier deelgebieden: 'Het Dorp-fase 1', 'Het Dorp-fase 2', 'Het Plein' en 'De Kasteelboerderij'. De eerste stap in de ontwikkeling van het gebied is de bouw van 'Het Dorp-fase 1'. De begrenzing van deze fase is tevens de begrenzing van het besluitgebied van voorliggende beheersverordening. Voor het resterende deel van het park wordt thans een bestemmingsplan voorbereid. Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan voor het vakantiepark weergegeven:



De hoofdentree van het uiteindelijke vakantiepark wordt gerealiseerd aan de Dousbergweg ter hoogte van de aldaar aan te leggen rotonde. Deze rotonde biedt toegang tot de centrale parkeerplaats aan de noordzijde van het plangebied. Parkeren vindt grotendeels plaats op maaiveld; in vervolgfase 'Kasteelboerderij' een wordt ook een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Het park krijgt voorts een eigen infrastructuur. Terreinen en faciliteiten met uitzondering van het zwembad, zijn openbaar toegankelijk.

## Bebouwing

De invulling van de genoemde delen van het plangebied kan als volgt worden omschreven.

### Het Dorp fase 1 en 2:

Het Dorp bestaat uit twee fasen die samen de zuidelijke helft van het plangebied omvatten. In deze twee fasen zullen in totaal 123 vrijstaande en half vrijstaande verblijfsaccommodaties worden gebouwd in maximaal drie bouwlagen. Deze verblijfsaccommodaties worden gebouwd voor groepen van vier, zes, acht, tien, twaalf of twintig personen. In de eerste fase worden maximaal 75 accommodaties gebouwd, in de tweede fase nog eens 48. Parkeren vindt zowel plaats bij de accommodatie zelf en op de centrale parkeerplaats. De accommodaties hebben alle een terras. De ruimten tussen de woningen en de infrastructuur worden opgevuld met gemeenschappelijk groen in de vorm van gras, struiken en bomen. Ook zullen wandelpaden worden aangelegd.

### Bebouwing beheersverordening Fase 1

In de eerste fase worden, zoals aangegeven, maximaal 75 verblijfsaccommodaties gebouwd. De totale vloeroppervlakte van deze 75 woningen bedraagt 7.100 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak is in de regels vastgelegd. Het totale vloeroppervlak van alle bebouwing in het vakantiepark bedraagt (op basis van het vigerende bestemmingsplan) 30.000 m<sup>2</sup>. De 7.100 m<sup>2</sup> van deze eerste fase wordt in de juridische regeling van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan voor het resterende deel van het vakantiepark in mindering gebracht op het te bebouwen deel van 30.000 m<sup>2</sup>.

### Het Plein:

Deelgebied 'Het Plein' is gelegen tussen de centrale parkeerplaats en Het Dorp en bestaat uit een hotel met maximaal 100 kamers en in totaal 60 vakantieappartementen. Het hotel wordt uitgevoerd in maximaal negen bouwlagen en is gelegen aan de rotonde bij de entree. Achter het hotel strekt een groot langgerekt binnenplein zich in oostelijke richting uit. De wanden van het binnenplein worden gevormd door appartementengebouwen, variërend in bouwhoogte van minimaal drie tot maximaal vijf bouwlagen. Hierdoor wordt, in samenspel met de bebouwing van het hotel, een echte pleinvorm gecreëerd. Parkeren vindt plaats op de centrale parkeerplaats.

Binnen dit plein wordt onder het hotel een zwembad aangelegd, dat uitsluitend bestemd is voor de gasten van het vakantiepark. Op de bovenste verdieping van het hotel wordt een panoramarestaurant gevestigd dat een weids uitzicht biedt op de omgeving. Aan het plein worden ook enkele kleinschalige detailhandelfuncties (zoals een parkshop, receptie en/of souvenirwinkel) gericht op het vakantiepark gevestigd en zal een aantal kleinschalige horecafuncties in de vorm van restaurants met terrassen worden gerealiseerd. Deze functies zijn voor iedereen (gasten van het vakantiepark en derden) toegankelijk.

### De Kasteelboerderij:

Aan de oostzijde van het plangebied wordt 'De Kasteelboerderij' gerealiseerd. Hier worden circa 60 recreatieve verblijfsaccommodaties in de vorm van paviljoenappartementen en/of grondgebonden lifestylewoningen gerealiseerd in maximaal zeven bouwlagen. De inrichting van het gebied is nog niet geheel duidelijk en de uiteindelijke bebouwingstypologie zal grotendeels afhangen van de marktvraag. Parkeren vindt zowel plaats in een nog te realiseren ondergrondse parkeergarage, op maaiveld en bij de accommodaties en op de centrale parkeerplaats.

## **4.3 Parkeren**

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals als vastgelegd in de 'Parkeernormen 2011' en toegevoegd als bijlage bij de regels van deze beheersverordening. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

- A1-zone: hart van de stad (deel Centrum);
- A2-zone: rest van het Centrum;
- B-zone: schil/overloopgebied;
- C-zone: buitenwijken/rest bebouwde kom.

Het besluitgebied is gelegen in de C-zone. Maastricht hanteert één parkeernorm per functie per gebied. Deze normen komen overeen met de parkeerkencijfers van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Bij nieuwe ontwikkelingen is het parkeren op eigen terrein in beginsel verplicht, tenzij aantoonbaar is dat op de openbare weg in de directe omgeving van de nieuwe functie (op maximaal 150 meter) voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. Voor het onderhavige plangebied is dat niet aan de orde.

Er zijn in de parkeernormen van de gemeente Maastricht geen specifieke normen voor recreatie- of vakantieparken opgenomen. Vandaar dat de nota 'Parkeernormen 2011' de mogelijkheid biedt met de gemeente afspraken te maken over het te realiseren aantal plaatsen. Onderstaand is aangegeven hoe met het parkeervraagstuk wordt omgegaan voor het totale plan. De gemeente Maastricht heeft dit parkeerplan geaccordeerd.

#### Parkeeroplossing totale vakantiepark

Er zijn in het gehele park drie 'parkeergebieden' voorzien: de centrale parkeerplaats aan de noordzijde van het plangebied, een parkeervoorziening onder de woningen ter plaatse van de fase 'Kasteelboerderij' en parkeerplaatsen bij de verblijfsaccommodaties.

#### Centrale parkeerplaats

Op deze parkeerplaats worden de voorzieningen gemaakt voor het parkeren voor het hotel, de verblijfsaccommodaties op Het Plein, de 'overloop'-parkeerplaatsen voor de twee deelgebieden van Het Dorp en het deelgebied 'De Kasteelboerderij', het personeel en de bezoekers. Deze centrale parkeerplaats wordt voorzien van 214 plaatsen.

#### Parkeervoorziening onder 'De Kasteelboerderij'

Voor deze fase van het vakantiepark is uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per verblijfsaccommodatie. Met 60 verblijfsaccommodaties betekent dit een parkeerbehoefte van 90 plaatsen. Daarvan worden 60 plaatsen onder de te bouwen accommodaties gerealiseerd (half verdiept dan wel verdiept). De overige 30 parkeerplaatsen zijn meegenomen in de centrale parkeerplaats.

#### Parkeren in Het Dorp

In Het Dorp worden, afhankelijk van de grootte van de accommodatie (het aantal personen waarvoor de accommodatie geschikt is), per accommodatie één of meer parkeerplaatsen aangelegd. Daarbij geldt dat niet alle parkeerplaatsen bij de accommodatie worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen bij de accommodatie wordt als volgt bepaald:

- 4 persoonsaccommodatie : 1 parkeerplaats
- 6 persoonsaccommodatie : 1 parkeerplaats
- 8 persoonsaccommodatie : 2 parkeerplaatsen
- 10 persoonsaccommodatie : 3 parkeerplaatsen
- 12 persoonsaccommodatie : 3 parkeerplaatsen
- 20 persoonsaccommodatie : 4 parkeerplaatsen

De aanvullende parkeerbehoefte per accommodatie wordt opgevangen op de centrale parkeerplaats.

#### Parkeeroplossing fase 1 vakantiepark

De parkeerbehoefte voor fase 1 wordt deels bij de accommodaties zelf gerealiseerd en deels op een al dan niet tijdelijke parkeerplaats binnen fase 1 dan wel daarbuiten. Het vigerende bestemmingsplan biedt voor het resterende deel van het vakantiepark voldoende mogelijkheden voor het realiseren van (tijdelijke) parkeerplaatsen op maaiveld. In overleg met de gemeente Maastricht is de norm voor dit vakantiepark bepaald op 1,6 parkeerplaats per verblijfsaccommodatie. In totaal dienen ten behoeve van fase 1 (75 accommodaties) derhalve maximaal 120 parkeerplaatsen ( $1,6 * 75$ ) te worden gerealiseerd. Bij realisering van het resterende deel van het vakantiepark op basis van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan, wordt de centrale parkeerplaats aan de noordzijde gerealiseerd en kan de tijdelijke parkeerplaats buiten het besluitgebied worden opgeheven.

## **Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten**

### **5.1 Water**

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). Op beheersverordeningen is deze formeel niet van toepassing (vanwege de conserverende aard van het plan), maar volledigheidshalve is toch een waterparagraaf in deze beheersverordening opgenomen.



De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

#### Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Roer en Overmaas 2010–2015 is het centrale beleidsplan van het Waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010–2015. Daarnaast wordt een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In het waterbeheerplan zijn onder andere de richtlijnen opgenomen voor het omgaan met hemelwater binnen een plangebied. De volgende uitgangspunten van het Waterschap zijn van belang:

- streven naar 100% niet aankoppelen van het verhard oppervlak;
- retentievoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op 35 mm. neerslag in 45 minuten (herhalingstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingstijd van T=100 jaar uitgaande van 45 mm neerslag gedurende 30 minuten. In een dergelijke situatie mogen ter plaatse van infrastructuur en bebouwing net geen problemen ontstaan;
- voldoende ruimte in het plan om retentie- en infiltratievoorzieningen te realiseren;
- retentieruimte dient na 24 uur weer volledig beschikbaar te zijn, dus een gedoseerde leegloop naar oppervlaktewater is mogelijk;
- het gebruik van uitlogende materialen/chemische bestrijdingsmiddelen/strooizout alsmede het wassen van auto's op straat is binnen het plan niet toegestaan.

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

- regenwatersysteem dat gebaseerd is op infiltratie van in principe 100% van het verhard oppervlak;
- regenwatersysteem met een zuiverende werking zodat olie en andere bodemvreemde stoffen niet in de ondergrond doordringen;
- regenwaterretentievoorziening afgestemd op het plan;
- een watersysteem met een noodoverloop zodat ten tijde van neerslagextremen geen overlast ontstaat ter plaatse van bebouwingen.

#### Waterparagraaf

Voor de ontwikkeling van het gehele Dousberggebied is d.d. 21.05.2007 door het Waterschap Roer en Overmaas in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Dousberg 2008' een positief wateradvies afgegeven (kenmerk 2940/Win). Deze ontwikkeling bevatte de bouw van een vakantiepark aan de voet van de Dousberg ('Dorp') en de realisering van vakantiewoningen, een hotel en een golfaccommodatie op de Dousberg ('Berg'). Het genoemde bestemmingsplan is nooit in procedure gebracht

wegens onzekerheden over de afzetbaarheid van de vakantiewoningen en diensgevolge de haalbaarheid van het plan. In de huidige situatie is de golfaccommodatie gerealiseerd en is de planvorming op kleinere schaal (lees: alleen het gedeelte op de Dousberg zelf) verder gegaan. De thans voorliggende beheersverordening voorziet uitsluitend in de bouw van een gedeelte (75 verblijfsaccommodaties) van het beoogde vakantiepark 'Resort Maastricht'. In het kader van het bestemmingsplan voor het overige deel van het te bouwen vakantiepark is in een waterparagraaf beschreven hoe het huidige en toekomstige watersysteem op de Dousberg zal gaan functioneren voor het gehele park. De te realiseren fase 1 maakt onderdeel uit van het totale park en er zal één watersysteem worden gerealiseerd. Onderstaand is het watersysteem voor het gehele vakantiepark beschreven.

#### Watersysteem: huidige en toekomstige situatie totale vakantiepark

##### Huidige situatie

Het gebied is thans onbebouwd en er is, naast bosgebied, nog oude verharding (funderingen van wegen en de voormalige parkeerplaats) aanwezig uit de tijd dat de Dousberg dienst deed als camping. Er is geen riolering aanwezig. Het naastgelegen clubgebouw van de golfclub is ten aanzien van het vuilwater via een oude riolering van de voormalige camping aangesloten op de gemeentelijke riolering. Voor het vuilwater van het vakantiepark dient separaat een vuilwaterafvoer te worden aangelegd. Hemelwater dat in het plangebied valt absorbeert thans via de natuurlijke weg in de bodem.

Het westelijk deel van Maastricht is voor het overgrote deel voorzien van een gemengd rioolstelsel. In het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig; in de directe nabijheid zijn wel de vijvers Dousberg gelegen (overzijde Via Regia), die echter geen oppervlaktewaterafvoer hebben. Bij overmatige neerslag lozen zij op het riool, hetgeen in principe een onwenselijke situatie is. Bij nieuwe ontwikkelingen zal aandacht moeten worden geschonken aan de opvang van overtollig hemelwater in dit gebied. Grote delen van Maastricht-West liggen relatief hoog ten opzichte van andere delen van de stad; het grondwaterpeil ligt diep onder het maaiveld. In de omgeving van het besluitgebied zijn twee buffervoorzieningen aanwezig: een voorziening ten zuiden van de Via Regia en een voorziening nabij de Hesperstraat.

##### Berekening voorziening hemelwaterafvoer

Voor de berekening van de hemelwaterafvoer is gerekend met de te realiseren bebouwing (dakoppervlakken) en verharding. Onder verharding worden de verhardingen in het gebied 'Het Plein' en wegen binnen de grenzen van het vakantiepark begrepen. Samen betreft dit een oppervlakte van 7.200 m<sup>2</sup>. De bestaande grote parkeerplaats (thans geen wateroverlast), paden en de parkeerplaatsen en terrassen bij de accommodaties wateren af op de berm dan wel het omliggende groen. In onderstaande tabel is de hoeveelheid bebouwing en verharding weergegeven:

Type oppervlak	Oppervlakte
Bebouwing (daken)	14.800 m <sup>2</sup>
Verharding	7.200 m <sup>2</sup>
Totaal	22.000 m <sup>2</sup>

Bij de berekening van de hoeveelheid hemelwater wordt de vuistregel (formule) van het waterschap Roer en Overmaas aangehouden.

Berekening hoeveelheid hemelwater bij 25-jaarsbui (35 mm hemelwater in 45 minuten):  
 $0.035 \text{ m} * 22.000 \text{ m}^2 = 770 \text{ m}^3$  in 45 minuten.

Berekening hoeveelheid hemelwater bij 100-jaarsbui (45 mm hemelwater in 30 minuten):  
 $0.045 \text{ m} * 22.000 \text{ m}^2 = 990 \text{ m}^3$  in 30 minuten.

Voor de hemelwaterafvoer zal gerekend worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van 770 m<sup>3</sup> die valt in 45 minuten. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de afvoer van een 100-jaarsbui met 990 m<sup>3</sup> hemelwater.

##### Toekomstig systeem hemelwaterafvoer

Ten aanzien van de afkoppeling van het hemelwater van het vakantiepark zijn er voldoende oplossingsmogelijkheden. Er kan gekozen worden voor:

- infiltratievoorzieningen (indien de bodem voldoende doorlatend is) op het terrein;
- afvoer via de bestaande greppel langs de Dousbergweg naar en berging in de bestaande vijvers langs de Via Regia; deze ontvangen op dit moment te weinig water; extra aanvoer van water is wenselijk uit het oogpunt van ecologisch waterbeheer;
- een combinatie van bovenstaande oplossingen.

In alle gevallen is voldoende ruimte en capaciteit aanwezig om de hemelwater af te koppelen. De technische uitwerking van de oplossing voor het afkoppelen van het hemelwater vindt thans in overleg met de gemeente Maastricht plaats.

## 5.2 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).

De voorliggende beheersverordening is een conserverend ruimtelijk plan, waarbinnen de bestaande ruimtelijke en planologische situatie opnieuw wordt vastgelegd en waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Omdat op basis van de bestaande planologisch-juridische situatie nog wel nieuwe bouwactiviteiten mogen worden uitgevoerd is het noodzakelijk de mogelijke effecten op kwalificerende soorten of habitats in het besluitgebied en omgeving te onderzoeken. In het kader van de totale planontwikkeling voor 'Resort Maastricht' is een ecologische quickscan uitgevoerd, waarbinnen ook het voorliggende besluitgebied is meegenomen. Onderstaand zijn de resultaten van deze quickscan weergegeven.

### Quickscan

Door ARCADIS is de 'Rapportage quickscan Flora- en faunawet' (projectnummer C05053.0000017.0100, d.d. 20.05.2014, separate bijlage 1a) uitgevoerd voor het gehele vakantiepark. Daarnaast omvat deze quickscan ook het gehele golfterrein. Hiermee is een groot gebied rondom het te ontwikkelen gebied in kaart gebracht om te kunnen beoordelen of de beoogde ontwikkeling voor eventuele beschermde soorten nadelige effecten kan hebben. Bij de bespreking van de resultaten wordt met de term 'plangebied' het gehele gebied van het vakantiepark bedoeld.

### Resultaten veldonderzoek

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- in alle wateren op het golfterrein zijn amfibieën aangetroffen; het betreft hier Bruine kikker, Gewone pad en Groene kikker; de Rugstreepad is nog niet waargenomen (alleen 's nachts actief). In het plangebied zelf zijn grote hoeveelheden Bruine kikkerlarven aangetroffen in karresporen.
- ten noorden van de driving range is een nestboom aangetroffen van de Buizerd.
- de twee bekende dassenburchten op de golfbaan worden nog steeds belopen en gebruikt.
- in de nabijheid van het gesloopte zwembad zijn Eekhoornnesten aangetroffen.

### Effecten op natuurwaarden

Er zijn effecten te verwachten met betrekking tot broedvogels, amfibieën en de Das. Effecten op de Eekhoorn treden niet of nauwelijks op omdat er geen werkzaamheden zijn gepland in het bosgebied waar de nesten zijn aangetroffen. In het navolgende wordt per soort ingegaan op de mogelijke effecten.

### Broedvogels

Omdat de ontwikkeling van het vakantiepark niet plaatsvindt in de nabijheid van nesten van jaarrond beschermde broedvogels (zoals de aangetroffen Buizerd) is thans geen ontheffing noodzakelijk. Er is echter nog geen volledig onderzoek uitgevoerd conform de protocollen naar jaarrond beschermde nesten. Op dit moment zijn die ook niet aanwezig in het onderzochte gebied, maar er is wel ruimte (ook in het plangebied) voor aanwezig. Vandaar dat de boskap in het plangebied tijdig dient plaats te vinden. Mochten in de tussentijd jaarrond beschermde nesten zijn gevestigd dan mogen deze alleen worden verwijderd met mitigerende maatregelen. Voor wat betreft de algemeen voorkomen broedvogels kan worden aangegeven dat deze alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn en dat ingrepen buiten het broedseizoen zonder ontheffing kunnen plaatsvinden.

Conclusie broedvogels: ontheffing en mitigatie thans niet aan de orde voor zowel jaarrond beschermde als algemene broedvogels. Bij aanwezige algemene broedvogels mogen alleen buiten het broedseizoen bouw- of andere versturende activiteiten worden uitgevoerd.

### Amfibieën

De effecten hebben met name betrekking op algemene soorten amfibieën. Versturende activiteiten mogen niet in de meest kwetsbare periodes (buiten het voortplantingsseizoen en buiten de overwinteringsperiode) plaatsvinden. Bomenkap dient te geschieden in de periode vanaf eind juli tot en met oktober. Daarnaast kan verstoring worden voorkomen dan wel geminimaliseerd door eerst de bodembegroeiing te verwijderen en vervolgens fasegewijs te kappen. Het voorkomen van zwaar beschermde soorten amfibieën kan nog niet geheel worden uitgesloten.

Conclusie amfibieën: ten aanzien van algemene soorten amfibieën is ontheffing en mitigatie niet nodig buiten kwetsbare periodes. Er is nader onderzoek ter plekke van karresporen in het plangebied uitgevoerd naar zwaar beschermde soorten amfibieën (o.a. Rugstreeppad), zie 'Nader onderzoek'.

### Das

Er kunnen eventueel effecten optreden ten aanzien van de Das als gevolg van de planontwikkeling. Hiermee is echter geen sprake van een overtreding waarbij de gunstige staat van instandhouding van de soort in het geding is. Voorgesteld wordt bij inrichting van de niet te bebouwen gebieden binnen het plangebied rekening te houden met dasvriendelijke soorten (bijvoorbeeld toepassing van voedselrijk grasland in plaats van bodembedekkers).

Conclusie Das: er is sprake van aantasting van secundair foerageergebied, die door een dasvriendelijke inrichting kan worden voorkomen. In dat geval komt de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in het geding.

### Eindconclusie

De planontwikkeling kan doorgang vinden met inachtneming van de resultaten van de uitgevoerde quickscan en het resultaat van het nader onderzoek naar zwaar beschermde soorten amfibieën. Daarnaast dient tevens een onderzoek vlermuizen plaats te vinden omdat sprake is van bomenkap in het plangebied. De genoemde vervolgonderzoeken kunnen in de tijd worden gecombineerd.

### Nader onderzoek (tussenrapportage)

Door ARCADIS is de 'Tussenrapportage nader onderzoek Dousberg' (projectnummer C05053.0000017, d.d. 12.06.2014, separate bijlage 1b) opgesteld als tussenrapportage van het nader onderzoek. Onderstaand zijn de resultaten weergegeven voor de te onderzoeken vlermuizen, Rugstreeppad en broedvogels.

### Vlermuizen

Relatief kort in de schemerperiode komen vanuit de zuidelijk en oostelijk gelegen woonwijken van Maastricht grote aantallen Gewone dwergvlermuizen het bosgebied opzoeken om er te foerageren. Deze soort is niet gebonden aan het gebied met vaste rust- en verblijfplaatsen, omdat dit een gebouw-bewonende soort is. Met name de bosranden en delen met de meer volgroeide bomen en struiken worden als primair jachtgebied gebruikt. Later in de avond wordt het gebied eveneens als jachtbiotoop gebruikt door Gewone grootoorvleermuis en een nog niet nader gedetermineerde soort (*Myotis spec.*; redelijk aannemelijk is dat het hier om Franjestaart gaat; deze soort is in eerdere onderzoeken ten tijde van de aanleg van de golfbaan daar met zekerheid vastgesteld). Het is aannemelijk te maken dat de soorten directe binding hebben aan het gebied met verblijfplaatsen in bomen. Er zijn veel boomholtes aanwezig (uitgehakt door spechten of natuurlijk ontstane holtes door rot).

Gedurende de ochtendronde zijn doortrekkende Gewone dwergvlermuizen waargenomen door het gehele gebied. Ook hier weer met name langs de bosranden of over de wegenstructuren. Op een enkele plek werd nog een Grootoorvleermuis aangetroffen die vervolgens de dichtere begroeiing met grotere bomen opzocht. Die exacte verblijfplaats is nog niet bekend. De *Myotis* soort is in de ochtend niet meer aangetroffen, omdat de soort vaak al halverwege de nacht huiswaarts vliegt.

### Rugstreeppad

Alle aanwezige stagerende watertjes op de berg zijn geïnspecteerd op het mogelijk voorkomen van de soort, maar zonder resultaat. Er zijn wel dieren gehoord én gezien in de archeologische site ten westen van de golfbaan (Belgisch grondgebied). Op de berg zelf zijn wel soorten als bruine kikker en gewone pad aangetroffen.

### Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat een buizerd broedt aan de noordwestflank van de Dousberg, buiten de ingreeplocaties. De Buizerd gebruikt het gebied en een groot deel van de gehele omgeving als foerageergebied. Boven op de berg zelf is in het noordelijk deel een broedgeval van Ransuil aanwezig, maar deze plek ligt buiten het besluitgebied van deze beheersverordening.

### Eindconclusie tussenrapportage

Resumerend kan worden aangegeven dat in relatie tot de Flora en Faunawet ten aanzien van vleermuizen mogelijk knelpunten aanwezig kunnen zijn in relatie tot verblijfplaatsen van Gewone grootvleermuizen en de *Myotis spec.* Deze soorten hebben zeker directe binding met het gebied vanwege de waarnemingen van de soorten ter plekke van oudere bomen met enkele holtes. Vernietiging van een verblijfplaats is ontheffingsplichtig. Ook kan mogelijk een knelpunt bestaan in het functiebehoud van de bosrand als vliegroute. Voor beide bovenstaande knelpunten zijn maatregelen mogelijk om een en ander te kunnen mitigeren.

Er zijn geen knelpunten te verwachten met betrekking tot de buizerd, omdat deze soort buiten de ingreeplocatie broedt en om dat er qua jachtbiotoop (open/half open landschap) meer dan afdoende gebied beschikbaar blijft.

De aangetroffen soorten en de daarmee samenhangende effecten/knelpunten zijn niet van dien aard die de voorgenomen herontwikkelingen in de weg staan. Middels een ontheffing en de daarbij horende mitigerende maatregelen is het reëel te noemen dat een succesvolle planologisch proces doorlopen wordt.

### 5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### Wet geluidhinder

Het voorliggende plan voorziet in de planologisch-juridische vertaling van een (eerste deel van een) vakantiepark. Een vakantiepark is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een verdere beschouwing van het aspect geluid in het kader van de Wet geluidhinder kan hierdoor achterwege blijven.

#### Een goede ruimtelijke ordening

Naast een eventuele toets aan de Wet geluidhinder is het bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Een algemeen geaccepteerd instrument waarmee dit beoordeeld kan worden is de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009). Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Hiermee kan worden bepaald of de beoogde bestemming in lijn is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor een vakantiepark is in de VNG-publicatie een specifieke milieucategorie opgenomen. Deze is in onderstaande tabel weergegeven:

(Deel)functie	Milieucategorie	Maatgevende afstand
Vakantiecentra	3.1	50 meter (geluid)

De meest nabij gelegen geluidgevoelige functies bevinden zich op circa 415 meter van de uiterste plangrens van dit bestemmingsplan (de woningen aan de Keramiëksingel). Er is derhalve geen sprake van milieuhinder door de activiteiten van het recreatiebedrijf voor de geluidgevoelige functies in de omgeving.

### 5.4 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavige beheersverordening betreft een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. Het uitvoeren van een historisch en/of verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

#### Vooronderzoek

Door BKK Bodemadvies BV is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (BKK Bodem BV, 'Vooronderzoek (NEN5725) Dousbergweg Maastricht', rapportnummer 141.94.BKK, d.d. 02.07.2014, separate bijlage 2) ten behoeve van de vaststelling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het te ontwikkelen vakantiepark. Ook hier betreft het een onderzoek naar de gehele locatie van het te ontwikkelen vakantiepark.

#### Conclusie bodemkwaliteit

Uit het vooronderzoek volgt dat de kwaliteit van de bovengrond en ondergrond voldoen aan de kwaliteit vermeld op de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond, respectievelijk de ondergrond. De onderzoekslocatie is na de verwijdering van de camping en het bodemonderzoek in 2002 niet meer in gebruik geweest. Er is daarom geen reden te verwachten dat de bodemkwaliteit sinds de onderzoeken in 2002 en 2011 is verslechterd.

De huidige onderzoekslocatie wordt als een onverdachte locatie beschouwd en hoeft niet opnieuw onderzocht te worden.

#### Conclusie asbest

Op basis van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als asbest-onverdacht beschouwd. Conform het beleid van de gemeente Maastricht, dient minimaal een maaiveldinspectie te worden uitgevoerd, indien de locatie asbest-onverdacht is. De onderzoeksstrategie beperkt zich tot een onderzoek naar asbest in de bodem conform NEN 5707 (onderzoek asbest in de bodem) of de NEN 5897 (onderzoek naar asbest in puin). Omdat het maaiveld door begroeiing waarschijnlijk voor minder dan 25% inspecteerbaar is wordt een verkennend bodemonderzoek naar asbest geadviseerd voor een grootschalige onverdachte locatie.

### **5.5 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand in act te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen dan wel de bedrijfsvoering in te richten. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgesteld publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. In deze lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). De richtafstanden in bijlage 1 zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit toelaat kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied' (alwaar reeds sprake is van een sterke functiemenging).

#### Besluitgebied

In het besluitgebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen bedrijven gelegen en worden geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd die milieuhinder opleveren voor functies in de omgeving.

### **5.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het

transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

#### Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

#### Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). De werkingsduur van deze circulaire loopt tot uiterlijk 31 juli 2012. Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Wanneer dit besluit eerder dan 31 juli 2012 wordt gerealiseerd, zal de circulaire worden ingetrokken.

Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Water is inmiddels aangeboden aan de Tweede Kamer. Hieruit blijkt dat bij zelfs een zeer extreme groei van het transport, er nagenoeg nergens een 10-6 contour op de oever terecht komt en er ook geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde voor het GR optreden. Wel is er een extra veiligheidsambitie gesteld. Voor het meest voorkomende transport (brandbare vloeistoffen LF1/LF2) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

#### Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

#### Externe veiligheid hoogspanningslijnen

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de toenmalige Staatssecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla ( $\mu\text{T}$ ), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4  $\mu\text{T}$  zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

#### Gemeente Maastricht

Binnen de gemeente Maastricht zijn diverse risicobronnen aanwezig die bepalend zijn voor het externe veiligheidsbeleid van de gemeente. Deze risicobronnen zijn in het Beleid externe veiligheid voor de hele gemeente uitgewerkt. Het betreft de volgende bronnen:

#### Transport van gevaarlijke stoffen:

- over het spoor;
- over de weg (rijkswegen- en provinciale en gemeentelijke wegen);
- door buisleidingen;
- over het water.

#### Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;

- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

## Analyse besluitgebied

### 1. Transport van gevaarlijke stoffen:

#### Spoor

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook in de toekomst zal over dit spoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Voor de spoorlijn geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst van het Basisnet het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het besluitgebied ligt op een afstand van bijna 4 kilometer van deze spoorlijn en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. Het verantwoorden van het groepsrisico vanwege gevaarlijk transport over het spoor is niet aan de orde.

#### Wegen

##### Rijkswegen

Door de gemeente Maastricht loopt de Rijksweg A2 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Voor de gemeente Maastricht geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- alleen voor de A2 (excl. gedeelte N2) een plasbrandaandachtsgebied komt van 30 meter;
- de Rijkswegen een invloedsgebied hebben van ruim 1.500 meter aan weerszijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer er sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het besluitgebied ligt op circa 4,5 kilometer van de A2 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de A2. Het verantwoorden van het groepsrisico vanwege gevaarlijk transport over de A2 is niet aan de orde.

##### Gemeentelijke wegen

Op de Via Regia vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De route voor gevaarlijke stoffen gezien vanuit de stad eindigt bij de rotonde Via Regia/Nobellaan; de afstand van de besluitgrens tot aan deze rotonde bedraagt 1.130 meter. Daarnaast verloopt de route in de richting van Daalhof tot aan de rotonde Keurmeesterdreef/Hazendanslaan. De afstand vanaf de plangrens tot aan deze rotonde bedraagt 1.020 meter. In beide gevallen is het besluitgebied gelegen binnen het invloedsgebied van deze routes.

##### Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen met een 10-6-contour. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van 200 meter. In of nabij het besluitgebied is geen hogedrukgasleiding met externe veiligheidsrisico gelegen. De meest nabijgelegen hogedruk gasleiding is gelegen op circa 2.400 meter van het besluitgebied. Aangezien het invloedsgebied van buisleidingen maximaal 200 meter bedraagt is dit aspect derhalve niet relevant in het kader van externe veiligheid in dit plangebied.

##### Water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 per/ha. enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. Het plangebied ligt op 3.240 meter van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico voor gevaarlijk transport op de Maas is derhalve niet aan de orde.



Het plangebied is voorts op 350 meter van het Belgische Albertkanaal gelegen. Ook hierop vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 1.000 meter en het plangebied is derhalve binnen het invloedsgebied gelegen.

#### Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. In de omgeving van het plangebied zijn twee LPG-tankstations gelegen (Op rotonde Via Regia/Nobellaan en aan de Keurmeestersdreef). De vulpunten van deze stations zijn op respectievelijk 1.200 en 1.000 meter van de plangrens gelegen en liggen daarmee buiten de invloedsgebieden (45 meter). Er zijn verder geen andere risicovolle bedrijven in de nabijheid gelegen. Een verantwoording van het groepsrisico vanwege LPG-stations is derhalve niet aan de orde.

#### Verantwoording groepsrisico (gemeente Maastricht)

In het kader van externe veiligheid van vervoer gevaarlijke stoffen, buisleidingen, transport over spoor, weg en water is het groepsrisico verantwoord. Ongevallen met het transporteren van gevaarlijke stoffen zijn schaars, maar hebben in potentie een grote omvang. Het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid is gericht op het beheersen van risico's en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn aan activiteiten die brand of explosies kunnen veroorzaken en aan activiteiten die bij brand gevaarlijk kunnen zijn of schadelijk kunnen zijn voor het milieu. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. De risico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Het plan leidt tot een verandering (in dit geval lichte stijging) van het groepsrisico vanwege de toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied. Door de realisatie van het plan c.q. van een kwetsbaar object verandert het groepsrisico (GR). Het bevoegd gezag dat een besluit neemt over de realisatie van een nieuw ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de verantwoording van het groepsrisico indien dit verandert. In onderhavige verantwoording benoemt de gemeente Maastricht de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen en beoordeeld in deze verantwoording of deze risico's tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt.

#### De verantwoordingsplicht

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van meerdere verschillende risicobronnen. De risicobronnen, hun invloedsgebieden en de verantwoordingsniveaus worden hieronder weergegeven. Alle bronnen zijn buiten het plangebied gelegen.

Bronnen	Invloedsgebied	Verantwoording o.b.v. beleidsvisie
Gemeentelijke wegen (op 1.020 en 1.130 m. afstand)	1.500 meter	niveau 3a
Vaarweg Albertkanaal (op 350 meter afstand)	1.000 meter	niveau 3a

De uitvoering van QRA is niet noodzakelijk. De verantwoording is kwalitatief gebeurd.

#### Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

#### Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

#### Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

#### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Maastricht valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Het kleine deel dat niet gedekt is betreft gebieden met weinig bebouwing.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de beleidsvisie externe veiligheid Maastricht en de daarin gemaakte keuzes.

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Gelet op het bovenstaande is het aspect externe veiligheid voor de ontwikkeling van het vakantiepark op de beoogde locatie vooralsnog geen belemmering.

### 5.7 Luchtkwaliteit

#### Regelgeving

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- Regeling 'Projectaldering luchtkwaliteit 2007'.

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

#### Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de jaarrapportage luchtkwaliteit (NSL Monitoringstool) blijkt dat ter plaatse van het plangebied op dit moment geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend.

#### Besluitgebied

Vakantie- of recreatieparken zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het Besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

#### Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

### Besluitgebied

Het vakantiepark is in dezelfde globale opzet reeds planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch opnieuw vastleggen van het vakantiepark vanwege een beperkt aantal afwijkingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Deze afwijkingen hebben geen relatie tot het aspect luchtkwaliteit. Het vakantiepark kan in planologisch opzicht derhalve zowel worden gezien als de bestaande als de toekomstige situatie. In beide gevallen kunnen op basis van de juridische regeling 292 recreatieve verblijfsaccommodaties (waarvan 75 op basis van voorliggende beheersverordening) worden gerealiseerd plus een hotel van maximaal 100 kamers. Het beschouwen van het vakantiepark in relatie tot de NIBM-regeling is derhalve niet noodzakelijk.

### **5.8 Lichthinder**

Lichtemissie als gevolg van inrichtingen is hoofdzakelijk te verwachten door de toepassing van terreinverlichting. Indien overlast door directe lichtinval buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient realisering van nieuwe lichtgevoelige functies binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen of dienen maatregelen aan verlichtingsinstallaties te worden doorgevoerd.

Er is, gelet op het conserverende karakter van de voorliggende beheersverordening, geen lichthinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen wegen of inrichtingen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect licht een beperkende factor kan zijn.

### **5.9 Trillingshinder**

Naast hoorbare trillingen (geluid) kunnen als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten tevens laagfrequente trillingen optreden die alleen maar voelbaar zijn. Indien effecten van trillingen buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient bouw van trillingsgevoelige functies binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen. Er is geen sprake van de oprichting van trillingsgevoelige functies en er is derhalve geen trillingshinder te verwachten als gevolg van in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### **5.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen**

In het besluitgebied zijn geen leidingen (gasleidingen, waterleidingen of hoogspanningslijnen) gelegen die op de illustratie dienen te worden aangegeven en in de regels van een beschermende bepaling dienen te worden voorzien.

## **Hoofdstuk 6 De beheersverordening**

### **6.1 Algemeen**

De beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 richt zich op de actualisering van de planologisch-juridische regeling van toegestane functies, bouwwerken en het gebruik van de gronden gelegen binnen het gebied van de eerste fase van de ontwikkeling van het vakantiepark Dousberg. Deze gronden zijn tot de inwerkingtreding van de voorliggende beheersverordening geregeld in het bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001'. In deze beheersverordening worden niet meer bouw- en gebruiksmogelijkheden toegestaan dan in het vigerende plan. Bij deze beheersverordening is, zoals eerder aangegeven, gekozen voor het regelen van het gebruik in 'ruime zin', dat wil zeggen dat alle bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, als bestaande situatie zijn meegenomen. Dat betekent concreet dat functies of gebouwen die fysiek nog niet gebouwd zijn, maar wel planologisch zijn vastgelegd, als bouw- en gebruiksmogelijkheid zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk is in paragraaf 6.2 de opzet van de regels van deze beheersverordening toegelicht. In subparagraaf 6.2.1 is dit gebeurd in algemene zin, in subparagraaf is per bestemming een toelichting gegeven.

### **6.2 Opzet van de regels**

#### **6.2.1 Algemene opzet/indeling**

De juridische regeling van deze beheersverordening kent twee besluitvlakken. Deze komen in deze subparagraaf en in subparagraaf 6.3.2 aan de orde. Formeel worden bestemmingsvlakken in een beheersverordening 'besluitvlakken' genoemd.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

### Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken (art. 3 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het besluitgebied beoogde bestemmingen/besluitvlakken en daarbinnen toegelaten functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven vlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In subparagraaf 6.3.2 is kort uiteen gezet welke besluitvlakken zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 5 t/m 11)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan en in iedere beheersverordening):

- een anti-dubbelregel (artikel 5): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 6): bevat aanvullende regels met betrekking tot het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 7): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (artikel 8): hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan; zo is een standaard afwijkingsmogelijkheid van de gegeven maten en percentages tot 10% mogelijk;
- algemene wijzigingsregels (artikel 9): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft wijziging van besluitvlakgrenzen;
- algemene procedureregels (artikel 10): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 11): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 12 en 13)

In het overgangsrecht (artikel 12) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 13) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

## **6.3.2 Besluitvlakken-artikelsgewijs**

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de regels beschreven. Voor zover niet in de vorige subparagraaf besproken dan wel aanvullend daarop is een korte beschrijving per artikel opgenomen.

### Artikel 3: besluitvlak Recreatie-Vakantiepark

Dit besluitvlak omvat fase 1 van het te realiseren vakantiepark Dousberg. Binnen het besluitvlak is de bouw van maximaal 75 verblijfsaccommodaties mogelijk. Naast afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen worden geen andere hoofdfuncties binnen dit besluitvlak gerealiseerd.

### Artikel 13: besluitvlak (dubbelbestemming) Waarde-Maastrichts Erfgoed

Dit besluitvlak dient voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden conform de regeling van het Maastrichts Erfgoed. In het voorliggende besluitgebied is uitsluitend sprake van 'archeologische zone c'.

## **Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid**

Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Ook voor het geval in een beheersverordening onbenutte bouw mogelijkheden uit een bestemmingsplan worden opgenomen (zoals in de voorliggende beheersverordening), geldt daarvoor de verplichting tot kostenverhaal niet. Een en ander heeft zijn oorsprong in het feit dat met een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke

ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet reeds via een ander ruimtelijk plan (bestemmingsplan, projectafwijkingbesluit, afwijking) zijn vastgelegd.

Het opstellen van deze beheersverordening vloeit voort uit wettelijke verplichtingen zoals gesteld in de Wro en wordt bekostigd uit de algemene middelen van de gemeente Maastricht. Het plan is financieel uitvoerbaar.

## **Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf**

Een beheersverordening is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen/besluitvlakken en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van de beheersverordening. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In deze beheersverordening is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het College van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste activiteiten mogelijk te maken en ongewenste activiteiten uit te sluiten.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van deze beheersverordening worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

## **Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf**

### **9.1 Procedure**

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Awb van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2 Awb ingevolge artikel 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzet.

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt. Ingevolge artikel 150 van de Gemeentewet moet de gemeente een inspraakverordening vaststellen, die regels stelt voor de inspraak bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid. In die verordening is bepaald welke ruimtelijke beleidsvoornemens via de in de inspraakverordening voorgeschreven procedure worden voorbereid. In de inspraakverordening van de gemeente Maastricht is geen specifieke bepaling opgenomen omtrent inspraak bij toepassing van beheersverordeningen. Het raadsvoorstel en -besluit zijn in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.