

VOLGNUMMER
122-2014

DATUM
28 oktober 2014

ORGANISATIEONDERDEEL
BO-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2014-40466

BIJLAGEN
1

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1

STELLER
Goessen/350 4565
henk.goessen@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Voor het gebied van de Dousberg, met uitzondering van het deel boven op de berg, heeft uw raad op 8 juli 2014 in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen de Beheersverordening Dousberg vastgesteld. Het deel boven op de berg is daarin niet meegenomen omdat daarvoor een nieuw plan in voorbereiding is. Ofschoon het nieuwe plan niet meer volledig in overeenstemming is met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden past het nieuwe plan programmatisch wel nog volledig binnen het nog vigerende bestemmingsplan Maastricht West, herziening 2001:deelplan Dousberg.

Inmiddels is gebleken dat fase 1 van dat plan waarbinnen, maximaal 75 verblijfsaccommodaties zullen worden gebouwd, vergunbaar is op basis van het thans nog vigerende bestemmingsplan. De afwijkingen van het geldende plan zitten vooral in de fasen 2 en volgende van dat nieuwe plan. Omdat we ernaar streven om voor heel Maastricht moderne actuele kaders te hebben en we de realisatie van de plannen niet onnodig willen vertragen kan in deze situatie voor fase 1 gebruik worden gemaakt van de planfiguur Beheersverordening.

Voor de fasen 2 en volgende zal dan een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

2. Beslispunten

1. De Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvDousbergfase1-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

3 Aanleiding.

Op 28 mei 2002 is het bestemmingsplan Maastricht West, herziening 2001:deelplan Dousberg door uw raad vastgesteld. In dat plan zijn de kaders opgenomen voor een geheel nieuwe recreatieve ontwikkeling van het gehele gebied. Een deel van die ontwikkeling (golfbaan almede Sportcentrum Club Pellikaan Maastricht) is inmiddels gerealiseerd.

Voor het gebied van de Dousberg, met uitzondering van het deel boven op de berg, heeft uw raad op 8 juli 2014 in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen de Beheersverordening Dousberg vastgesteld. Voor gebieden waar geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, hetgeen ook inhoudt dat de geldende ruimtelijke ontwikkeling als adequaat en gewenst wordt beschouwd en dus gecontinueerd kan worden, kan de gemeenteraad, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening vaststellen. Het instrument beheersverordening is eerder ook toegepast voor de woonwijk Boschpoort. Zie Raadsstuk 2013 – Volgno. 63 dat is behandeld in



de raadsvergadering van 18 juni 2013. Evenals een bestemmingsplan geldt een beheersverordening voor 10 jaar. Dit instrument is tijdens de behandeling van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer aan de nieuwe Wro toegevoegd. Ervan uitgaande dat binnen die 10 jaar de Omgevingswet in werking is getreden zal voor dit gebied de beheersverordening te zijner tijd worden opgevolgd door een planfiguur uit de nieuwe Omgevingswet.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik en/of de bestaande planologische situatie moet worden vastgelegd. Er worden daarin dus geen nieuwe planologische afwegingen gemaakt. Tegen deze achtergrond is er in het kader van de totstandkoming dan ook geen rechtsbeschermingsprocedure voorgeschreven.

Het deel boven op de berg is in de op 8 juli vastgestelde Beheersverordening Dousberg niet meegenomen omdat voor dit gebied een nieuw ruimtelijk plan in voorbereiding is. Ofschoon het nieuwe plan niet meer volledig in overeenstemming is met de in het geldende plan opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden past het nieuwe plan programmatisch wel nog volledig binnen het nog vigerende bestemmingsplan Maastricht West, herziening 2001:deelplan Dousberg. Inmiddels is gebleken dat fase 1 van dat nieuwe plan waarbinnen, maximaal 75 verblijfsaccommodaties zullen worden gebouwd, vergunbaar is op basis van het thans nog vigerende bestemmingsplan. De afwijkingen van het nieuwe plan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zitten vooral in de fasen 2 en volgende.

Omdat we ernaar streven om voor heel Maastricht actuele plannen te hebben maar we de realisatie van de plannen niet onnodig willen vertragen kan voor fase 1 van het vakantiepark gebruik worden gemaakt van de planfiguur Beheersverordening.

Voor de fasen 2 en volgende zal dan een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Dat bestemmingsplan zal naar verwachting rond de jaarwisseling in procedure worden gebracht en in de eerste helft van 2015 ter vaststelling aan Uw raad worden aangeboden.

4. Relatie met bestaand beleid

Huidige planologische situatie.

Binnen het gebied van de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 gelden thans het bestemmingsplan Maastricht-West herziening 2001 deelplan Dousberg. Dit plan is ouder dan 10 jaar.

In te passen ruimtelijke ontwikkelingen

Gemeentelijk Beleid

Maastrichts Planologisch Erfgoed (MPE)

Het cultuurgoed krijgt normaal gesproken via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'(ME) een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, Architectuurhistorie, landschap en archeologie beschermd worden. Het nieuwe aan het MPE systeem is dat de bescherming niet via een verordening geregeld wordt maar via een integrale aanpak in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen.

In het gebied Vakantiepark Dousberg fase 1 komen geen gebouwde cultuurhistorische waarden voor. Er hoeven hiervoor dus geen nieuwe planologische regels worden opgenomen. Daardoor is toepassing van een beheersverordening mogelijk.

De archeologische regeling voor fase 1 komt overeen met de vigerende regeling. Deze zone is formeel aangeduid als archeologische zone c. In bepaalde omstandigheden kunnen er archeologische randvoorwaarden aan een vergunningsaanvraag worden gekoppeld.



5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Gelet op de ouderdom van het vigerende bestemmingsplan en rekening houdend met het feit dat fase 1 van het nieuwe ontwikkelde vakantiepark op basis van het geldende bestemmingsplan vergunbaar is en er dus juridisch sprake is van een beheersmatig karakter van dit deelgebied is ervoor gekozen Uw raad voor te stellen voor het gebied de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen.

Op 16 september 2014 is een informatiebijeenkomst geweest in het clubhuis van de Golfclub aan de Dousbergweg. De mensen uit de omliggende buurten zijn daarvoor uitgenodigd door middel van een publicatie in de stadskrant. Tevens zijn de buurtkaders uitgenodigd via de reguliere kanalen. Tijdens de bijeenkomst waren 4 personen aanwezig bestaande uit de voorzitters van het buurtplatform Malberg en van Daalhof/Belfort alsmede twee buurtbewoners (uit Malberg en Malperthuis). Men heeft met belangstelling kennis genomen van de plannen. Een bewoner gaf aan vanaf den beginne tegen de oorspronkelijke plannen en de bebouwing op de kop van de Dousberg te zijn. Ook is hij van mening dat het instrument Beheersverordening niet toepasbaar is en dat er opnieuw alle afwegingen gemaakt moeten worden. Een terugkoppeling van deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden. Deze terugkoppeling alsmede het op schrift gestelde betoog van een van de bewoners ligt ter inzage in de raadsportefeuille.

Onder punt 3 van dit raadsvoorstel is aangegeven dat een beheersverordening toepasbaar is voor situaties waarin het bestaande feitelijk gebruik en/of de bestaande planologische situatie wordt vastgelegd. In het voorliggende geval wordt de bestaande planologische regeling overgenomen. Dit rechtvaardigt de toepassing van een beheersverordening.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Niet van Toepassing.

7. Personeel

Niet van Toepassing.

8. Informatie en automatisering

Niet van Toepassing

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van Toepassing

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van Toepassing

11. Financiën

Niet van Toepassing

12. Voorstel

1. De Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvDousbergfase1-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekend te maken.



VOLGNUMMER
122-2014

13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling wordt de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt.

Op grond van art. 142 gemeentewet treedt deze verordening in werking met ingang van de achtste dag na die van de bekendmaking.

Het is de bedoeling dat de realisatie van de eerste fase in het eerste kwartaal van 2015 zal starten. Parallel daaraan zal de procedure voor het nieuwe bestemmingsplan voor de fase 2 en volgende van het vakantiepark worden opgestart, waarbij vaststelling van dat plan rondom de zomer van 2015 is gepland.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

In de raadsportefeuille ligt ter inzage:

- De ontwerp Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1
- Kort verslag van de informatiebijeenkomst met bijlagen

Raadsvoorstel



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

122-2014

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 oktober 2014,
organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2014-40466;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

gelet op het bepaalde in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. De Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 vast te stellen;
2. Te bepalen dat voor de Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 het digitale bestand o_NL.IMRO.0935.bvDousbergfase1-vg01.dwg als ondergrond wordt gebruikt. (Art. 1.2.4 lid 1 Bro).
3. De beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1 op de gebruikelijke wijze bekend te maken.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 november 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit

Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1

Ontwerp, 19 augustus 2014



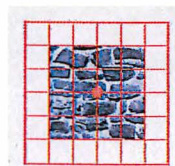
Gemeente Maastricht

Beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1

Ontwerp, 19 augustus 2014



Gemeente Maastricht



vandewaal
planologisch advies

Regels

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	6
<hr/>	
2 Regels besluitvlakken	7
Artikel 3 Recreatie - Vakantiepark	7
Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed	9
<hr/>	
3 Algemene regels	13
Artikel 5 Anti - dubbelregel	13
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	13
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	14
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 10 Algemene procedureregels	14
Artikel 11 Overige regels	15
<hr/>	
4 Overgangs- en slotregels	16
Artikel 12 Overgangsrecht	16
Artikel 13 Slotregel	16
Bijlage 1 Parkeernormen	17

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

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

1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bvDousbergfase1-ow01 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 plasteiken, 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 antenedrager, 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 hasjcultuur, 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:

eer. 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 een 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 m², 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 m².

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 verstering van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de versteringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m².

4.2.1.2

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

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstering 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 verstering 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 ter 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 bodemverstorende 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-

- ruiter- 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 m².

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:

- 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 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 m².

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 niet 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.

Bijlage 1 Parkeernormen

Functie	Zone			Bezoek/ minimaal openbaar karakter	Eenheid
	A1/A2	B	C		
Parkeernormen woningen					
Woning met netto oppervlak >90 m ²	1,4	1,6	1,9	0,3 per wo	woning
Woning met netto oppervlak <90 m ²	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	woning
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	0,3 per wo	woning
Serviceflat/ aanleunwoning	0,5	0,5	0,5	0,3 per wo	woning
Kamerverhuur	0,4	0,4	0,4	0,2 per wo	woning
Parkeernormen winkels					
Binnensteden / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m ² bvo
Stadscollectie	-	3,3	3,5	85%	100 m ² bvo
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m ² bvo
Grootschalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m ² bvo
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m ² bvo
(Week)markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m ² (strekkende) markttraam
Parkeernormen werkgelegenheid					
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	20%	100 m ² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,2	1,4	1,6	5%	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	5%	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,3	1,8	2,3	5%	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	10%	100 m ² bvo
Parkeernormen onderwijsvoorzieningen					
Beroepsopleidingsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	20,0	20,0	20,0	-	per collegezaal
Beroepsopleidingsdag (MBO, ROC, WO, HBO)	6,0	6,0	6,0	-	per leslokaal
Vorbereidend 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 / penterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats
Parkeernormen zorgvoorzieningen					
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed
Verpleeg- / verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	60%	wooneenheid
Arts / maatschap / therapeut / kruisgebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer
Parkeernormen horecagelegenheden					
Café, discotheek, cafeteria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m ² bvo
Restaurant	9,0	9,0	13,0	80%	100 m ² bvo
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer
Parkeernormen sociaal culturele voorzieningen					
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m ² bvo
Bioparc, theater, schouwburg	0,7	0,2	0,3	-	zitplaats
Sociaal cultureel centrum, wijk-/verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m ² bvo
Parkeernormen sportvoorzieningen					
Gymlokaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bvo
Sporthal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m ² bvo
Sportveld (buiten)	20,0	30,0	30,0	95%	ha. netto
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,5	95%	100 m ² bvo
Squashbaan	1,5	1,5	1,5	90%	baan
Tennisbaan	2,5	2,5	2,5	90%	baan
Golfbaan	-	-	7,0	95%	hole
Bowlingbaan, biljartzaal	1,0	1,0	1,0	95%	tafel
Stadion	0,1	0,1	0,1	99%	zitplaats
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m ² opp. bassin
Manege	-	-	0,4	90%	box
Parkeernormen overige voorzieningen					
Evenementenhal, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	99%	100 m ² bvo
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	99%	ha netto terrein
Overdekte speeltuin / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m ² bvo
Volkstuin	-	-	0,3	-	perceel
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.)	0,2	0,2	0,2	-	zitplaats
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begraving/crematie

Niet voor alle functies zijn parkeernormen gespecificeerd. In voorkomende gevallen zal van gemeentewege een vergelijkbare functie worden vastgesteld en de daarbij behorende parkeernorm van toepassing worden verklaard.

Parkeernormen Maastricht 2011



Gemeente Maastricht

Inleiding

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 19 april 2011 besloten om de parkeernormen te actualiseren. De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het 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 nieuwe parkeernormen gelden vanaf 1 juni 2011. Vanaf deze datum worden deze normen gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunningsaanvragen.

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 kom).

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 indiening 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 tekort dus niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel herontwikkelingen 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 meegeteld, 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 parkeernormering 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 benodigd zijn, dan op basis van de berekende parkeernormering blijkt. In dergelijke gevallen kan van gemeentewege worden afgeweken van de berekende parkeernormering.

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. Is 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 stallingsruimte wordt voorzien.

Aan dit vereiste wordt voldaan als de gemeente op zich neemt zorg te dragen voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemaakte 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

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Grens van het besluitgebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7

Hoofdstuk 2 Beleid	8
2.1 Europees beleid	8
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	9
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	12

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het besluitgebied	21
3.1 Ruimtelijke structuur	21
3.2 Infrastructuur	21
3.3 Bebouwingsstructuur	22

Hoofdstuk 4 Bestaand gebruik in relatie tot nieuwbouw	23
4.1 Instrument beheersverordening	23
4.2 Achtergrond: bouwplan vakantiepark	23
4.3 Parkeren	24

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten	27
5.1 Water	27
5.2 Ecologie	29
5.3 Geluid	32
5.4 Bodem	33

5.5 Bedrijven en milieuzonering	33
5.6 Externe veiligheid	34
5.7 Luchtkwaliteit	38
5.8 Lichthinder	39
5.9 Trillingshinder	39
5.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	39

Hoofdstuk 6 De beheersverordening	40
--	-----------

6.1 Algemeen	40
6.2 Opzet van de regels	40

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	42
---	-----------

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	43
---	-----------

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	44
--	-----------

9.1 Procedure	44
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	45

Separate bijlagen:

Sep. bijlage 1a:	ARCADIS NEDERLAND B.V., 'Rapportage quickscan Flora- en faunawet', projectnummer C05053.0000017.0100, d.d. 20.05.2014;
Sep. bijlage 1b:	ARCADIS NEDERLAND B.V., 'Tussenrapportage nader onderzoek Dousberg' (projectnummer C05053.0000017, d.d. 12.06.2014;
Sep. bijlage 2:	BKK Bodem BV, 'Vooronderzoek (NEN5725) Dousbergweg Maastricht', rapportnummer 141.94.BKK, d.d. 02.07.2014;
Sep. bijlage 3:	Gemeente Maastricht, selectiebesluit archeologie Dousberg

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatief

Dormio, RO Groep en Lindehof BV hebben gezamenlijk het initiatief genomen een vakantiepark te realiseren op de Dousberg te Maastricht. Het zogeheten 'Resort Maastricht' bestaat uit maximaal 292 recreatieve verblijfsaccommodaties (vakantiewoningen), een hotel met maximaal 100 kamers (ook te gebruiken als vakantieappartementen), lifestylevakantiewoningen en een aantal kleinschalige, op het vakantiepark toegesneden, voorzieningen zoals vergaderfaciliteiten, sport- en spelvoorzieningen, voorzieningen voor de lichamelijke en geestelijke gezondheid, dienstverlening voor de gasten van het park, een beperkte detailhandelsfunctie, een aantal restaurantjes en een dienstwoning. De verblijfsaccommodaties worden alle ter verhuur aangeboden. Initiatiefnemer Dormio zal de exploitatie en de verhuur van de accommodaties voor haar rekening nemen.

Aanleiding

Voor de ontwikkeling van dit vakantiepark wordt thans een nieuw bestemmingsplan voorbereid waarvoor een aparte bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen. Gedurende de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor dit vakantiepark is komen vast te staan dat een gedeelte van het park qua bouwprogramma reeds kan worden gebouwd op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001, deelplan Dousberg'. Het betreft fase 1 van het park, waarbinnen maximaal 75 verblijfsaccommodaties zullen worden gebouwd. Er kan formeel echter niet worden vergund op basis van het vigerende bestemmingsplan vanwege enkele uitvoeringsverplichtingen, die thans niet meer worden gesteld en derhalve niet meer aan de orde zijn (zie paragraaf 1.3).

Vanwege de huidige positieve marktsituatie (die bevestigd wordt door de grote vraag naar deze recreatieve verblijfsaccommodaties op deze locatie) en om verdere stagnatie in de ontwikkeling van het park te voorkomen is besloten voor deze eerste fase een beheersverordening op te stellen, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend.

Doel

Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg' is in de voorliggende beheersverordening geen sprake van verruiming van bouwmogelijkheden. De gemeente Maastricht wil daarom de ontwikkeling van de genoemde fase 1 van het vakantiepark opnemen in een beheersverordening. Hiermee wordt het gebied tevens van een modern, actueel en binnen de meest recente wettelijke kaders en randvoorwaarden passend, planologisch-juridisch kader voorzien.

De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling 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 ontwikkelingen 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 bouw mogelijkheden 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 bouw mogelijkheden 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 opstellen. 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.bvDousbergfase1. De illustratie is getekend op schaal 1:1.000.

Toelichting

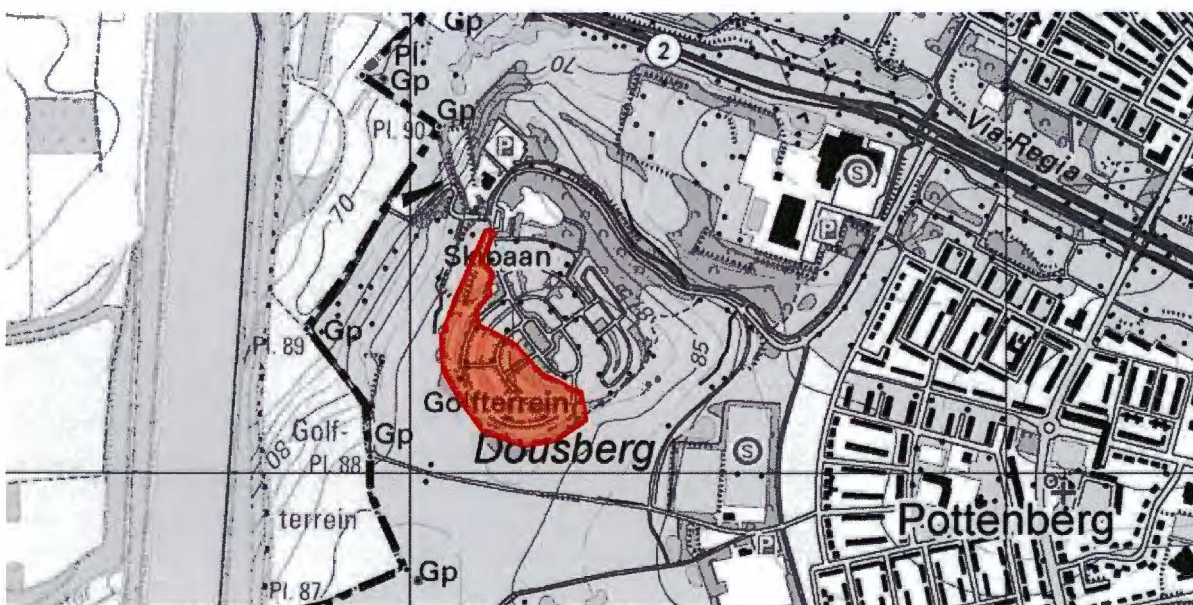
De toelichting geeft het resultaat van de keuzen weer die door de gemeente zijn gemaakt in het kader van de beheersverordening. Hierin dienen de afwegingen aangaande de keuze van de besluit(sub)vlakken ten behoeve van dit plan te worden verantwoord.

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:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Met de vaststelling van de beheersverordening 'Vakantiepark Dousberg fase 1' komt het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001, deelplan Dousberg' voor wat betreft deze gronden te vervallen. Dit vigerende bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 28.05.2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 10.09.2002. Het plan wordt gekenmerkt door een plankaart A (bestemmingen) en een plankaart B (ruimtelijke karakteristiek). In de juridische regeling is per artikel/bestemming gebruik gemaakt van een beschrijving in hoofdlijnen.

Binnen dit bestemmingsplan is de realisering van een vakantiepark al mogelijk binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden' (artikel 6 van genoemd plan). In deelgebied II van deze bestemming (dat een groter gebied omvat dan het voorliggende besluitgebied is het toegestaan een verblijfsaccommodaties voor niet-permanente bewoning te realiseren met inbegrip van sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ten behoeve van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, horecavoorzieningen, een hotelaccommodatie, vergaderfaciliteiten, bijzondere doeleinden gericht op de bestemming, accommodaties voor recreatieve functies ten dienste van de bestemming en dienstwoningen. Daarnaast mogen binnen deze bestemming in dit gebied een golfaccommodatie, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van verkeersdoeleinden (ontsluitingswegen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen, fiets- en voetpaden) worden aangelegd alsmede parkeervoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd of gebouwd.

Volgens de bij dit artikel behorende bouwvoorschriften gelden voor dit deelgebied (bedoeld wordt het totale deelgebied, dat groter is dan het voorliggende besluitgebied) de volgende bouwregels:

het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 15;

het vloeroppervlak van de nieuw toe te voegen bebouwing bedraagt maximaal 30.000 m², exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen met de navolgende onderverdeling;

- max. vloeroppervlak verblijfsaccommodaties: 23.880 m², maximaal 292 verblijfseenheden;
- max. vloeroppervlak hotelaccommodatie: 3.000 m² met maximaal 100 kamers;

- max. vloeroppervlak sport- en spelaccommodaties: 450 m²;
 - max. vloeroppervlak horeca, geen hotel zijnde: 830 m²;
 - max. vloeroppervlak vergaderfaciliteiten: 640 m²;
 - max. vloeroppervlak voorz. lichamelijke en geestelijke gezondheid: 390 m²;
 - max. vloeroppervlak overige functies: 750 m².
- er mag één dienstwoning worden gebouwd mits passend binnen het aangegeven vloeroppervlak voor verblijfsaccommodaties;
 - het minimaal aantal ondergrondse, gebouwde parkeerplaatsen bedraagt 300;
 - de goothoogte varieert tussen 3 en 42 meter;
 - er dient een gesloten bebouingswand aan de noordzijde te worden gerealiseerd met een goothoogte van overwegend 15 meter, geschakeld door minimaal vijf en maximaal acht torens met een goothoogte van minimaal 15 en maximaal 18 meter;
 - er dienen minimaal vijf en maximaal acht vrijstaande torens te worden gerealiseerd met variërende goothoogte van minimaal 18 en maximaal 42 meter;
 - alle bebouwing hoger dan 15 meter dient een slanke vorm te hebben; onder slank wordt een maximale doorsnede van 12 meter gemeten vanaf een hoogte van 6 meter verstaan;
 - de goothoogte van de bebouwing, niet behorende tot de bebouingswand of de vrijstaande torens, mag maximaal 27 meter bedragen;
 - de slanke torens, niet behorende tot de bebouingswand of de vrijstaande torens, mogen per twee door middel van een transparante bebouwing worden gekoppeld;
 - de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van lichtarmaturen die maximaal 10 meter mogen bedragen, kunstwerken en speelwerktuigen die maximaal 8 meter hoog mogen zijn en voorzieningen voor sport en spel, de maximaal 15 meter hoog mogen zijn.

Daarnaast is een aantal vrijstellingsbevoegdheden¹ opgenomen in het plan. Zo is het mogelijk middels vrijstelling een vloeroppervlak van genoemde functies te vergroten met 25%, het aantal kamers van de hotelaccommodatie te vergroten tot 115 en het gezamenlijke vloeroppervlak voor vergaderfaciliteiten en detailhandel te vergroten tot maximaal 715 m². Ook is een mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning.

Het thans voorliggende (totale) bouwplan voor het 'Resort Maastricht' past op enkele onderdelen niet geheel binnen de kaders zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft met name betrekking op de verplichte realisering van 300 ondergrondse parkeerplaatsen en de stedenbouwkundige eisen met betrekking tot de bebouwing in het gebied. Er is in het nieuwe plan geen verplichting tot het realiseren van een ondergrondse parkeervoorziening opgenomen; parkeren kan en mag ook plaatsvinden op het maaiveld. Ook is de stedenbouwkundige opzet van het gebied op enkele punten aangepast ten opzichte van het vorige bouwplan; in het nieuwe plan is de exacte positionering van gebouwen vrijgelaten en is overwegend sprake van lagere bouwhoogten. Voor het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

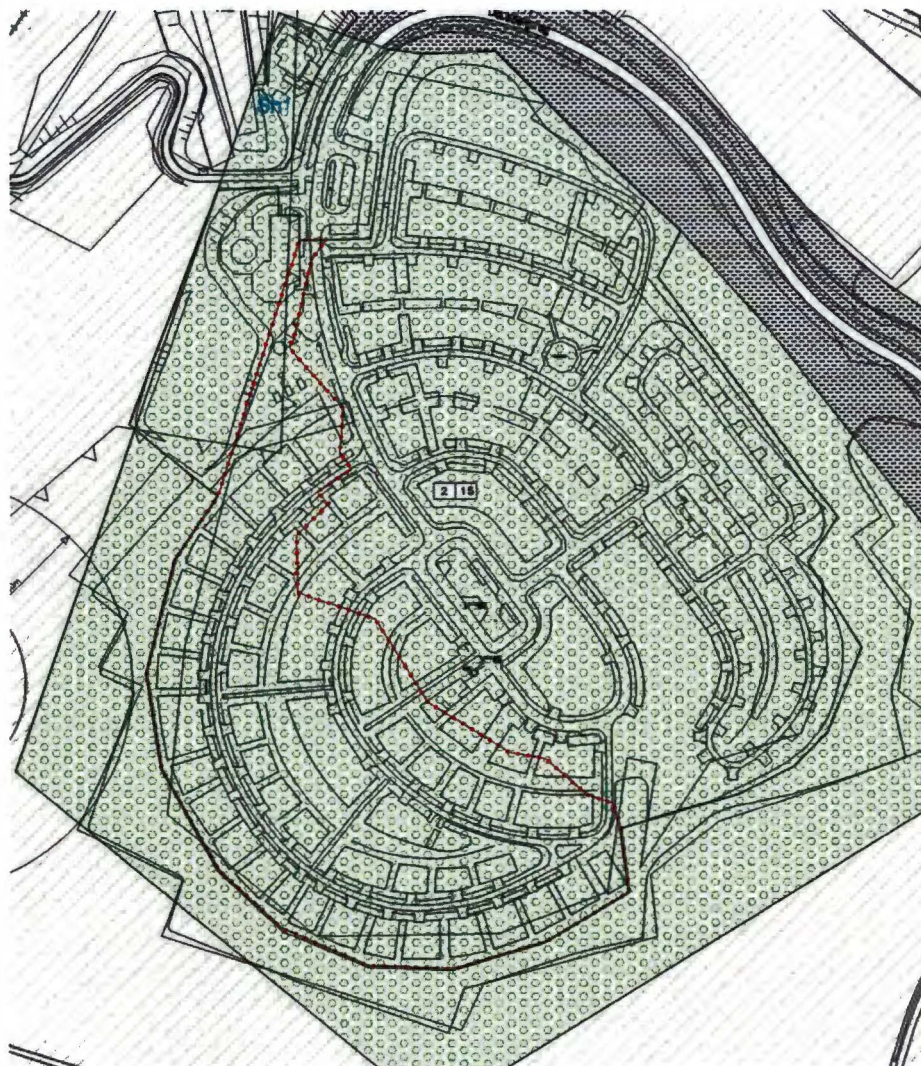
Fase 1 via beheersverordening

De redenen dat de eerste fase van het vakantiepark 'Resort Maastricht' middels een beheersverordening planologisch-juridisch kan worden geregeld zijn als volgt te omschrijven:

- de in het vigerende bestemmingsplan verplichte realisatie van een ondergrondse parkeergarage van 300 plaatsen binnen deelgebied II is niet specifiek aangeduid en kan derhalve in elk ander deel van deelgebied II plaatsvinden. Er is geen verplichting tot realisering van deze ondergrondse accommodatie binnen het besluitgebied;
- de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige en bouwkundige eisen met betrekking op te realiseren goothoogten, gesloten bebouingswand en de verplichte realisering van torens zijn niet van toepassing op het besluitgebied;
- de te realiseren goothoogten in fase 1 passen ruimschoots binnen de toegelaten maatvoering.

¹ De term 'vrijstellingsbevoegdheden' wordt in de huidige wet- en regelgeving niet meer gebruikt; in de Wro en de Wobo wordt gesproken van 'afwijkingsbevoegdheden'.

Op onderstaande afbeelding is de besluitgebied van de voorliggende beheersverordening geprojecteerd op de tot op heden geldende bestemming Recreatieve doeleinden (fragment van deelgebied II):



1.4 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 stroomgebiedsdistricten;
- 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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. 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>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. 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), actualisatie 2011

Op 22 september 2006 is het POL 2006 (2011) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 vormt het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Medio 2008, 2009, 2010 en voor het laatst in 2011 zijn beperkte delen van het POL aangevuld op basis van gewijzigde beleidsstukken, met POL-aanvullingen.

Het besluitgebied is gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek', die gekoppeld is aan de stadsregio's. De stadsregio's vormden de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk dat hanteerde in voormalige Nota Ruimte. Ook in de nieuwe SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) blijft het zo compact mogelijk houden van de steden het uitgangspunt: inbreiding voor uitbreiding. Iedere stadsregio is voorzien van een grens

stedelijke dynamiek (paarse contour, zie kaartbeeld op deze pagina). Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijke samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Op onderstaande uitsnede van 'Kaart 1 Perspectieven' van het POL is het besluitgebied weergegeven (binnen de rode begrenzing) met de daarbinnen voorkomende 'Perspectief 9'. Dit perspectief wordt in het vervolg van deze paragraaf kort toegelicht.



Legenda

P1 Ecologische hoofdstructuur	P9 Stedelijke ontwikkelingszone
P2 Provinciale Ontwikkelingszone Groen	P9 Stedelijke bebouwing
P3 Ruimte voor veerkrachtige watersystemen	P10 Werklandschap
P4 Vitaal landelijk gebied	Contour platelandskern Zuid-Limburg
P5a Omkwalingsgebied voor landbouw en toerisme	Grans stedelijke dynamiek
P5b Dynamisch landbouwgebied	Internationaal verbindend wegennet
P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg	Regionaal verbindend wegennet
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Regionaal verbindend wegennet gepland
P7 Corridor	Spoorweg
	Water
	Provinciegrens

De *Stedelijke bebouwing (Perspectief 9)* omvat de aanwezige of als zodanig al bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld. Ook dient aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Binnen de bestaande bebouwing verdienen de stedelijke centrumgebieden bijzondere aandacht,

levendige gebieden met een sterke menging van functies. Hier komt de stedelijke dynamiek bij uitstek tot uiting. Behoud en versterking van die vitaliteit van centrumgebieden is uitgangspunt. Bijzonder belang wordt gehecht aan de aanwezigheid in centrumgebieden van woonfuncties en stedelijke voorzieningen (publieksgerichte kantoren, stedelijke recreatie, recreatief winkelen).

Overige beleidskaarten

Het POL bevat geen andere kwaliteitsomschrijvingen en uitgangspunten volgend uit de bij het POL behorende themakaarten met betrekking tot Kristallen, Groene en Blauwe Waarden.

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 dā 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 mensmaat. 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 smeermiddel. 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 (bevolkingssamenstelling, 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

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 bezien 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.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor deze beheersverordening bevat dit document geen specifieke uitgangspunten. Meer specifieke aspecten inzake externe veiligheid voor het besluitgebied van deze beheersverordening zijn opgenomen in paragraaf 5.7 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 dientengevolge 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 dekkinggraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkinggraad 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 afwijkingmogelijkheid 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:

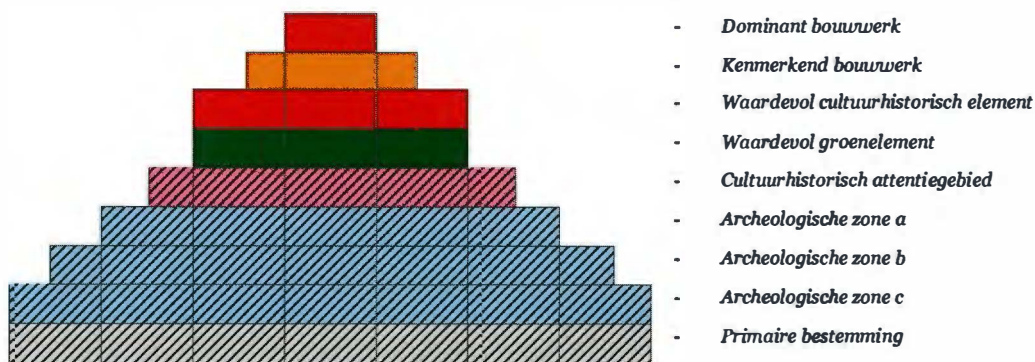
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing 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:



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 m² 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.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

De Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat' (2007) is een weergave voor de komende jaren van de visie en ambities van de stad Maastricht op het gebied van klimaat en energie. De ambities zijn helder: een klimaatneutrale gemeente in 2030 en een klimaatneutrale gemeentelijke organisatie in 2015. De gemeente Maastricht is zich ervan bewust dat deze opgave niet zonder de medewerking van anderen gerealiseerd kan worden. Een brede maatschappelijke samenwerking is van essentieel belang. Iedere burger, het bedrijfsleven, de industrie, de gezondheidsinstellingen en het onderwijs krijgen er vroeg of laat mee te maken. Belangrijke pijler in het streven naar klimaatneutraliteit is het terugdringen van de CO₂-uitstoot. De Energienota geeft voor verschillende doelgroepen de richting aan waarlangs die CO₂-reductiedoelstelling kan worden gerealiseerd, technisch en organisatorisch. Aan de eisen ten aanzien van energie zal in het stadium van de beoordeling van bouwvraag worden getoetst. Voor deze beheersverordening bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

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 1 juni 2011. Bij gebruikmaking van afwijkingenbevoegdheden 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.

Fietsplan Maastricht (2009)

Maastricht is een compacte stad, heeft een hoge mate van stedelijkheid, verscheidene voorzieningen die een fietsaantrekkende werking hebben en een omvangrijk potentieel aan fietsers. De gemeente ziet volop kansen om het fietsgebruik in de gemeente de komende jaren te vergroten. Kansen, die alleen benut kunnen worden als voldaan wordt aan een verbetering van de veiligheid voor fietsers en een comfortabel, aantrekkelijk, samenhangend en direct netwerk wordt gerealiseerd. Het Bestuursakkoord geeft invulling aan de ambitie voor het langzaam verkeer in de stad: "ruim baan te maken voor wandelaar, jogger, skater en fietser." Dus meer veilige wandel- en fietspaden met een logische routing. Parkeren en verkeersveiligheid spelen een essentiële rol in de doelstelling om het fietsgebruik in de stad te stimuleren. Om het fietsgebruik te bevorderen en knelpunten te slechten is het Fietsplan Maastricht opgesteld. In het plan worden de knelpunten geanalyseerd in het fietsnetwerk en zijn in de uitvoeringsparagraaf maatregelen opgenomen voor de korte, middellange en lange termijn. Grotere projecten, zoals de A2-ondertunneling, zorgen voor het opheffen van belangrijke barrières in het fietsnetwerk. Er wordt daarnaast ook een groot aantal andere maatregelen voorgesteld die hoofdzakelijk bestaan uit het verbeteren van de veiligheid (ontvlechten van verkeersstromen door o.a. gescheiden fietspaden), het inkorten van fietsroutes naar het centrum, het verbeteren van de kwaliteit van fietspaden en het versterken van fietsroutes door kleine aanpassingen ten aanzien van de begaanbaarheid en het comfort. Vele van deze

maatregelen kunnen al worden gerealiseerd binnen de bestaande juridische regeling van de verkeersbestemming. Dat zal in deze beheersverordening niet anders zijn.

Bomenplan (Bomen in beeld, 1999)

De gemeente Maastricht hanteert sinds 1999 de Bomennota (*Bomen in beeld – beleidsnota over de bomen in Maastricht*). Het doel van de Bomennota is:

inzicht geven in de actuele situatie van het bomenbestand en aangeven welke inspanningen en maatregelen nodig zijn voor een duurzaam beheer en onderhoud van structuur- en/of beeldbepalende boombeplantingen;

aan de hand van een ruimtelijke visie op hoofdlijnen een beleidskader voor de bomen vaststellen waarin staat aangegeven welk bomenbeeld in de toekomst wordt nagestreefd. Dit toekomstbeeld is richtinggevend voor planning, ontwerp, onderhoud en beheer van bomen in Maastricht;

aan de hand van bomenplan voorstellen doen voor oplossing van knelpunten met bomen in Maastricht.

De Bomennota kent geen specifieke uitgangspunten voor dit plan.

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 middenterras 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 bebouwing van 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 locatie 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 'Pelikaan' 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 akdaar 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 m². 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 m². De 7.100 m² 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 m².

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 detailhandelsfuncties (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 marktvrage. 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 parkeerkcijfers 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 parkeer capaciteit 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 niet 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 dientengevolge 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.

en

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 rioelstelsel. 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 ricol, 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 m². De bestaande grote parkeerplaats (thans geen wateroverlast), paden en de parkeerplaatsen en terrassen bij de accommodaties waten af op de bermen dan wel het omliggende groen. In onderstaande tabel is de hoeveelheid bebouwing en verharding weergegeven:

Type oppervlak	Oppervlakte
Bebouwing (daken)	14.800 m ²
Verharding	7.200 m ²
Totaal	22.000 m ²

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 m³ die valt in 45 minuten. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de afvoer van een 100-jaarsbui met 990 m³ 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 bcuwactiviteiten 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.

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 voorkomende 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 gebouwbewonende 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.

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 grootovleermuizen 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 omgevingsstype. 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 (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT 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 verantwoord 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 beoordeelt 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). Gelijkzeitig 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 NO₂ en PM₁₀. 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.

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 bouwmogelijkheid 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 uiteengezet 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 opstellen, 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, projectafwijkingsbesluit, 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.

Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit

Sep. bijlage 1a:

ARCADIS NEDERLAND B.V., 'Rapportage quickscan Flora- en
faunawet', projectnummer C05053.0000017.0100, d.d. 20.05.2014;

De Lorijn Raadgevers o.g.
De heer W. van Olst
Postbus 145
6650 AC DRUTEN

ARCADIS NEDERLAND BV
Stationsplein 18d
Postbus 1632
6201 BP Maastricht
Tel 043 3523 311
Fax 043 3639 961
www.arcadis.nl

Onderwerp:
Definitieve rapportage quick scan Flora- en faunawet

DIVISIE WATER & MILIEU

Geachte heer Van Olst,

Hierbij ontvangt u de rapportage van de recentelijk uitgevoerde quick scan Flora- en faunawet op de Dousberg te Maastricht.

Maastricht,
20 mei 2014

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de beoogde herontwikkelingen in het gebied en heeft als doel gehad het vaststellen van aanwezigheid beschermde natuurwaarden.

Contactpersoon:
ing. M.J.M. Coenen

Tijdens een eenmalig veldbezoek en op basis van de gebiedskennis (eerdere onderzoeken tussen 2007-2011) blijkt dat er bij de voorgenomen ingrepen aantasting is van beschermde natuurwaarden. Om de impact te kunnen bepalen en om daarmee een gedegen toetsing aan de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet te kunnen doen, is nader soortgericht onderzoek onvermijdelijk. In het bijgevoegde rapport zullen wij u daar meer inzicht en uitleg over geven.

Telefoonnummer:
+31 627060600

Indien u verdere vragen heeft omtrent dit rapport kunt u contact opnemen met onze ecooloog de heer Coenen (Martijn) via de hiernaast vermelde contactgegevens.

E-mail:
martijn.coenen@arcadis.nl

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende van dienst te zijn geweest en willen u er op attent maken dat wij het soortgericht onderzoek eveneens voor u kunnen verzorgen. Indien gewenst kunnen wij u daarvoor een passende aanbieding doen, conform de wettelijke inventarisatieprotocollen.

Ons kenmerk:
077663149:A

Met vriendelijke groet,
ARCADIS Nederland BV

Projectnummer:
C05053.000017.0100

ir. E.P.A.G. Schouwenberg
Teammanager Water en Milieu

Bijlage:

- Rapportage quick scan Flora- en faunawet De Dousberg van 14 april 2014.



Divisie Water & Milieu is gecertificeerd voor:
ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001, VCA-P,
EMAS BRL's en de CO2-Prestatieladder

Handelsregister
09036504

Rapportage quick scan Flora- en faunawet De Dousberg

Datum: 14 april 2014

Projectnummer: C05053.000017.0100

Inleiding

De Lorijn Raadgevers en de RO Groep hebben gezamenlijke plannen om in het gebied van de golfbaan op de Dousberg, te Maastricht, herinrichting uit te voeren, gerelateerd aan het versterken van het recreatieve karakter van het gehele gebied. In de huidige situatie bestaat het grootste deel van het gebied uit een 18 holes golfbaan, met een separate driving range, parkeergelegenheid, clubhuis, diverse wandelpaden, dassenleefgebied, fruitboomgaarden, diverse hagen, poelen/waterpartijen, hellingbos, topbos en een voormalige klei/leemgroeve.

In het verleden heeft er op de top van het hellingbos een camping gelegen, welke in zijn geheel is verdwenen (inclusief alle voorzieningen). Het voormalige campingterrein is in de loop der jaren door gebrek aan beheer en onderhoud overgroeid met bos, struiken en een kruidenvegetatie. De verharding op de wegenstructuur van de voormalige camping is verwijderd in het verleden en her en der zijn hierin "karrensporen" ontstaan die periodiek gevuld zijn met regenwater.

Als gevolg van de voorgenomen ingrepen is het hele gebied op vrijdag 4 april 2014 beoordeeld op de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden. Soortgericht onderzoek (met behulp van onderzoeksmaterialen zoals schepnet, batdetector conform wettelijke protocollen) heeft daarbij niet plaatsgehad. Hiertoe is een grotere inventarisatie inspanning noodzakelijk.

De uitkomsten van dit eendaagse veldbezoek worden hieronder verder beschreven. Op basis van de resultaten wordt aangegeven welke knelpunten er nu al aanwijsbaar zijn en welke knelpunten nog niet duidelijk te formuleren zijn. Indien dit het geval is, zullen wij beschrijven welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om deze hiaten inzichtelijk te krijgen.

Methodiek quick scan Flora- en faunawet

Het veldbezoek is uitgevoerd tijdens redelijk goede weersomstandigheden en tijdens de ochtend. Tijdens de ochtend zijn met name broedvogels zeer actief met territoriale gedragingen en zodoende goed te inventariseren. Tijdens het veldbezoek is gebruik gemaakt van een verrekijker en fototoestel.

Speciale aandacht is uitgegaan naar de activiteit van broedvogels (met name soorten waarvan nesten jaarrond beschermd zijn, of holenbroeders waarvan nestholtes ook door vleermuizen in gebruik genomen kunnen worden), eventuele sporen van das (pootafdrukken, haren, burchten en dergelijke) en eekhoorn (nesten, zichtwaarnemingen). Alle andere soorten/types natuurwaarden die terloops waargenomen zijn, worden beschreven in het rapport.

ARCADIS

Resultaten quick scan Flora- en faunawet

Op onderstaande afbeelding zijn de aangetroffen natuurwaarden geprojecteerd. Het betreft de natuurwaarden die met zichtwaarnemingen, dus zonder hulpmiddelen vrij zichtbaar zijn. Het betreft hier een nestlocatie van Buizerd, dassenburchten, eekhoornnesten en (larven van) amfibieën.



Korte beschrijving aangetroffen natuurwaarden

Amfibieën

In nagenoeg alle wateren op het terrein van de golfbaan zijn amfibieën aangetroffen. Het gaat hier om soorten als Bruine kikker, Gewone pad en Groene kikker (complex). Soorten als Rugstreppad zijn nog niet aangetroffen (soort is alleen 's nachts actief) en een specifieke determinatie van de soorten Groene kikker is alleen mogelijk bij geluid (avond) of vangst (determinatie op basis van uiterlijke kenmerken).

In de karrensporen die verspreid op de voormalige campinglocatie aanwezig zijn, zijn grote hoeveelheden bruine kikkerlarven aangetroffen.

ARCADIS

Buizerd

Ten noorden van de driving range is een nestboom aangetroffen van een paartje Buizerds. De twee individuen hebben een horst in aanbouw en vertoonden zeer territoriaal gedrag.

Das

De bekende dassenburcht in de graft (midden van het gebied) is nog steeds zeer actief belopen. Er zijn ter plekke vier druk belopen pijpen aangetroffen waarop vers nestmateriaal lag. Daarnaast zijn nog drie andere pijpen druk belopen (geen nestmateriaal). Twee van de vier met nestmateriaal bestrooide pijpen liggen ten noorden van de graft in de met fruitbomen aangeplante strook (circa tien meter vanaf de graftrand).

Ook de burchtlocatie geheel in het zuiden (aangetroffen in 2011) blijkt nog steeds in functie.

Ten noorden van de driving range lag in het verleden een belopen bijburcht. Deze is lange tijd onbelopen gebleven, maar zeer recentelijk zijn er rondom deze bijburcht nieuwe pijpen gegraven. Uitvoerig sporenonderzoek op de stortbulten toont aan dat er dassen op lopen (haarvondst).

Verspreid in het gebied (op de golfbaan, bos, bosrand, randen driving range) zijn diverse pootafdrukken, snuitputjes, uitwerpselkuiltjes en krabsporen van de soort aangetroffen. De hellingen langs het Prins Albertkanaal zijn niet in de quick scan meegenomen

Eekhoorn

Ten westen van het inmiddels gesloopte oude zwembad zijn enkele eekhoornnesten aangetroffen in het gemengd bosgebied. Het totaal aantal is niet geteld. Er zijn in elk geval drie nesten gevonden.

Effecten op natuurwaarden en toetsing van effecten aan de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet

Op basis van de eerste resultaten uit de quick scan kan gesteld worden dat er knelpunten te verwachten zijn met betrekking tot broedvogels, amfibieën en das. Effecten op Eekhoorn treden niet of nauwelijks op omdat er geen werkzaamheden gepland zijn in het actuele bosgebied met nesten.

De effecten hierop hebben betrekking op vernietiging van leefgebied (broedbiotoop vogels, voortplantingswater amfibieën en overwinteringsgebied amfibieën).

Broedvogels (jaarrond beschermd en algemeen voorkomende soorten)

De ingreep heeft echter geen plaats ter plekke van jaarrond beschermde nestlocaties (zoals Buizerd). Dit betekent dat een ontheffing vooralsnog niet noodzakelijk is, met dien verstande dat er geen volledig onderzoek uitgevoerd is conform protocollen naar jaarrond beschermde nesten. Op dit moment zijn er geen jaarrond beschermde nesten aanwezig, maar er is wel ruimte voor nieuw vestiging. Indien de kap van bos vertraging heeft, is er dus een risico dat nieuwe nesten gebouwd zijn en dat daarmee wel ontheffing nodig is. Het verwijderen van jaarrond beschermde nesten mag alleen gepaard gaan met het treffen van mitigerende maatregelen (zoals het plaatsen van nestkasten voor de specifieke soort of als aantoonbaar gemaakt kan worden dat er geen overlap is in actueel leefgebied met andere broedpaartjes van dezelfde soort (geldt voor Buizerd).

ARCADIS

Conclusie broedvogels jaarrond

Vooralsnog kan gesteld worden dat er geen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn in het ingreepgebied. Ontheffing is dan ook niet aan de orde. Mitigatie is vooralsnog eveneens niet aan de orde.

Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten broedvogels kan gesteld worden dat de effecten met name vernietiging van broedbiotoop en aantasting van foerageergebied betreft. Algemeen voorkomende broedvogels zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Hun nesten zijn niet jaarrond beschermd en ingrepen buiten het broedseizoen zijn zonder ontheffing uit te voeren. Enige vorm van compensatie en/of mitigatie is hier niet aan de orde.

Conclusie algemeen voorkomende broedvogels

Vooralsnog kan gesteld worden dat er diverse algemeen voorkomende broedvogels aanwezig zijn in het ingreepgebied. Werkzaamheden dienen in elk geval uitgevoerd te worden na het broedseizoen (grofweg voor half maart en na half augustus). Het aanvragen van een ontheffing om werkzaamheden tijdens het broedseizoen uit te voeren, wordt in ieder geval niet verleend. Mitigatie is eveneens niet aan de orde, omdat de soorten in staat zijn om andere nabij gelegen leefgebieden te koloniseren of om zich aan te passen aan de veranderde omstandigheden.

Amfibieën

De effecten hebben vooralsnog betrekking op algemene soorten die in het bos voortplantingswater hebben en er overwinteren. Vanuit de Flora- en faunawet kan gesteld worden dat ingrepen zijn toegestaan buiten de meest kwetsbare periodes (periodes buiten het voortplantingsseizoen en buiten de overwinteringsperiode). Het verwijderen van bos kan in de periode vanaf eind juli tot en met oktober.

In het kader van de Flora- en faunawet zijn algemeen voorkomende soorten amfibieën, zoals aangetroffen in het gebied, vrijgesteld van ontheffing bij ruimtelijke ingrepen. Ook mitigatie van leefgebieden is feitelijk gezien niet noodzakelijk.

Conclusie algemeen voorkomende soorten amfibieën

Werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden buiten kwetsbare periodes. Een ontheffing hiervoor is niet noodzakelijk en mitigatie is eveneens niet aan de orde.

Binnen de gebiedsgrenzen van de Dousberg komen eveneens zwaar beschermde soorten amfibieën voor, zoals de Rugstreeppad. De soort is niet aangetroffen omdat de soort pas 's nachts actief wordt.

De functie van de open stroken met stagnerend water in het bos dient nader onderzocht te worden. Op basis van die resultaten is een gedegen effectbeoordeling en toetsing noodzakelijk.

Conclusie zwaar beschermde soorten amfibieën

Nader functieonderzoek ter plekke van stagnerend water in het bos (karrensporen) dient te worden uitgevoerd.

ARCADIS

Das

Effecten op de das kunnen optreden bij de ingreep. Echter zijn wij van mening dat hiermee geen dermate overtreding plaatsvindt dat de gunstige staat van instandhouding van de soort in het gebied en de directe omgeving optreedt. Wij stellen dan ook voor deze effecten praktisch aan te pakken. Dit kan door bijvoorbeeld beschikbare ruimtes in het ingreepgebied zodanig in te richten dat de soort er kan foerageren. Dit zou betekenen dat er her en der verspreid voedselrijk grasland ontwikkeld wordt in plaats van stroken met bodembedekkers of dicht laag blijvend plantmateriaal.

De omgeving van de bekende dassenburchten is dermate functioneel dat effecten op essentiële foerageergebieden niet optreden.

Conclusie Das

De ingrepen vormen een aantasting van secundaire foerageergebieden. Door een dasvriendelijke herinrichting van beschikbare (niet bebouwde ruimte) delen kan gesteld worden dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt en dat daarmee de Flora- en faunawet niet overtreden wordt.

Eindbeoordeling conclusies

In het kader van de herontwikkelingen die geïnitieerd worden is nader onderzoek, zoals onderstaand toegelicht, noodzakelijk. In het kader van beheer- en onderhoud werkzaamheden is alleen het werken buiten de kwetsbare periode (broedseizoen) van toepassing. Nader onderzoek is hiervoor niet noodzakelijk.

Vervolgtraject

De quick scan geeft in grote lijnen zicht op eventuele effecten en overtredingen van de Flora- en faunawet. Dit heeft betrekking op een aantal soortgroepen. Echter is het niet duidelijk wat de effecten zijn op het gebruik van het gebied door vleermuizen en soorten als de Rugstreppad.

Om hier inzicht in te krijgen, is het noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar het gebruik door vleermuizen en Rugstreppad.

Nader onderzoek met betrekking tot vleermuizen houdt in dat er minimaal zes onderzoeksmomenten uitgevoerd dienen te worden tussen de periode mei en september (geheel conform het vleermuisprotocol. Tegelijkertijd en kort voorafgaande het vleermuisonderzoek is het mogelijk om eveneens onderzoek te doen naar andere (nieuwe) nesten van jaarrond beschermde broedvogels en het gebruik van het gebied door de Rugstreppad.

Dit betekent dan ook dat met een geringe inspanning van zes onderzoeksmomenten, inzicht verkregen wordt naar de nog onbekende effecten op bovengenoemde soortgroepen.

Indien gewenst, kunnen wij een onderzoeksopzet maken voor dit nader onderzoek en dit ook voor u uitvoeren. Wij zetten daarbij onze ecologen in die dit gebied eerder hebben onderzocht.

Sep. bijlage 1b:

ARCADIS NEDERLAND B.V., 'Tussenrapportage nader onderzoek
Dousberg' (projectnummer C05053.0000017, d.d. 12.06.2014;

MEMO

Onderwerp:
Tussenrapportage nader onderzoek Dousberg

Maastricht,
12 juni 2014

Projectnummer:
C05053.000017.

Van:
ing. M.J.M. Coenen

Opgesteld door:
ing. M.J.M. Coenen

DIVISIE WATER & MILIEU

Afdeling:
Divisie Water & Milieu Maastricht

Ons kenmerk:
:

Aan:
De heer J. Janssen

Kopieën aan:
De heer C. Vandewall

Geachte heer Janssen,

Hierbij ontvangt u van ons de tussenrapportage van het nader onderzoek op de Dousberg. Dit onderzoek wordt gedurende de zomer en najaar periode van 2014 nog verder aangevuld met veldonderzoeken conform opdracht.

De aanleiding tot dit onderzoek heeft te maken met de voorgenomen herinrichtingsplannen van het terrein en het daartoe noodzakelijke op te stellen bestemmingsplan.

Nader onderzoek

Uit een eerder dit jaar uitgevoerde quickscan is geconcludeerd dat er voor ene aantal soortgroepen nader onderzoek nodig was om zodoende de functie van het terrein voor de betreffende soorten inzichtelijk te krijgen. Het betreft hier de soort(en)groep:

- Broedvogels met jaarrond beschermde nesten;
- Vleermuizen;
- Rugstreepad.

Om hier een beeld van te krijgen dient het gebied meermalen onderzocht te worden.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van de geplande onderzoeks rondes, de reeds uitgevoerde rondes en kort de meest in het oog springende waarnemingen.

De waarnemingen worden vervolgens separaat kort besproken.

Daarbij wordt eveneens aangegeven welke consequenties dit kan hebben in relatie tot de Flora- en faunawet.

Soort(en)groep	Onderzoeksdata <i>uitgevoerd/gepland</i>	Bijzonderheden
Vleermuizen	26 mei 2014 (<i>avond</i>) 5 juni 2014 (<i>ochtend</i>) 7 juli 2014 (<i>avond</i>) 11 augustus 2014 (<i>avond</i>) 26 augustus (<i>avond</i>) 1 september 2014 (<i>avond</i>)	Veel activiteit van diverse soorten.
Rugstreepad	26 mei 2014 (<i>avond</i>) 7 juli 2014 (<i>avond combi met vleermuizen</i>)	Geen rugstreepad aangetroffen op de berg, wel in de archeologische site.
Broedvogel	7 april 2014 (<i>Quickscan</i>) 22 mei 2014 5 juni 2014	Nest aangetroffen van Buizerd (buiten ingreepgebied) Broedgeval Ransuil vastgesteld op 26 mei (tijdens vleermuisonderzoek) basis van aanwezigheid net vlieg-vlugge jongen. Exacte nestplaats niet bekend. Geen ardere jaarrond beschermde nestbroeders aangetroffen.

Tabel 1: overzicht onderzoek naar soortgroep, onderzoeksdata en meest opmerkelijke waarnemingen

Resultaatbespreking

Vleermuizen

Relatief kort in de schemerperiode komen vanuit de zuidelijk en oostelijk gelegen woonwijken van Maastricht grote aantallen Gewone dwergvleermuizen het bosgebied opzoeken om er te foerageren. Deze soort is niet gebonden aan het gebied met vaste rust- en verblijfplaatsen, omdat dit een gebouwbewonende soort is. Het aanwezige clubgebouw is vooralsnog niet bewoond door vleermuizen. Dit kan te maken hebben met het feit dat het gebouw nog niet zo lang bestaat en dat de vleermuizen het nog ontdekken moeten.

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.*). Van de laatste is het redelijk aannemelijk dat het hier om Franjestaart gaat. Deze soort is in eerdere onderzoeken (ten tijde van de aanleg van de golfbaan) daar wél 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 op 5 juni zijn doortrekkende gewone dwergvleermuizen waargenomen door het gehele gebied. Ook hier weer met name langs de bosranden of over de wegenstructuren. De dieren vlogen vervolgens door richting de Maastrichtse woonwijken.

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.

Rugstreepad

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.

ARCADIS

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Er was reeds bekend geworden uit de quickscan dat er 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. De exacte nestlocatie is niet vastgesteld, vanwege de zeer teruggetrokken levenswijze van de soort. Het is echter wel aannemelijk dat de soort gebruik gemaakt heeft van een leeg Kraaiennest of mogelijk zelfs een oude Buizerdhorst. Ransuilen maken namelijk zelden een eigen nest, maar kraken dergelijke geschikte plekken. De locatie ligt echter wel binnen het te herontwikkelen gebied.

Er zijn tijdens het veldwerk van 26 mei 2014 (vleermuisronde) minimaal drie vlieg-vlugge jongen waargenomen en een zeer territoriale volwassen Ransuil.

Overige soorten met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen of nog te verwachten.

Consequenties resultaten in relatie tot de Flora- en faunawet

Op basis van de reeds bekende onderzoeksdata kan op voorhand al zaken gesteld worden;

Vleermuizen;

- Er mogelijk knelpunten zijn in relatie tot verblijfplaatsen van Gewone grootovleermuizen 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.
- Er mogelijk een knelpunt bestaat in het functiebehoud van de bosrand als vliegroute.
- Voor beide bovenstaande knelpunten zijn maatregelen mogelijk om een en ander te kunnen mitigeren.

Broedvogels;

- Er knelpunten zijn met betrekking tot het vernietigen van de nestlocatie van Ransuil. Hiervoor is een ontheffing in ieder geval aan de orde. Mitigatie is mogelijk.
- In relatie tot het broedseizoen van algemeen voorkomende soorten kan gesteld worden dat mitigatie mogelijk is om nestvernietiging e.d. te voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren.
- 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.

Rugstreepad;

- Er zijn geen knelpunten te verwachten met betrekking tot deze soort, omdat de soort niet op de berg is aangetroffen.

Overige waarnemingen

Er zijn tijdens de eerste rondes waarnemingen verricht van foeragerende dassen en vossen. Daarnaast zijn jonge vossen waargenomen. Deze soorten gebruiken, evenals de Buizerd, het gebied om te jagen.

Eerste conclusies

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

ARCADIS

horende mitigerende maatregelen is het reëel te noemen dat er een succesvolle planologisch proces (bestemmingsplanwijziging) doorlopen wordt.

Met dit schrijven hopen we u in het kort geïnformeerd te hebben over de stand van zaken.

Met vriendelijke groeten,
Martijn Coenen

BKK Bodem BV, 'Vooronderzoek (NEN5725) Dousbergweg Maastricht',
rapportnummer 141.94.BKK, d.d. 02.07.2014;

VOORONDERZOEK (NEN 5725)
DOUSBERGWEG
GEMEENTE MAASTRICHT



BKK Bodemadvies bv

Bezoekadres: Kruisstraat 6
5768 RW MEIJEL

Postadres: Postbus 55
5768 ZH MEIJEL

tel: 077-4661141
fax: 077-4662904
e-mail: info@bkk-bodem.nl



Projectgegevens

Projectlocatie: Dousbergweg (ong) te Maastricht
Rapportnummer: 14194.BKK

Datum rapport: 2 juli 2014

Locatie Code Maastricht: AA093500292

In opdracht van: RO Groep
Wilhelminasingel 58
6221 BK MAASTRICHT

Contactpersoon: De heer R. Janssen

Auteur (projectleider):
Drs. W.H.Th.M. von Scheibler

Interne controle:
Ing. M.L.M. Kessels

Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij BKK Bodemadvies bv een hoge prioriteit. BKK Bodemadvies hanteert daartoe een kwaliteitssysteem volgens de NEN-EN-ISO 9001: 2008, certificaatnummer nr. EC-KWA-00050.

Niets uit deze uitgave mag worden vernoemd, verspreid en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of BKK Bodemadvies bv.



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	RESULTATEN VOORONDERZOEK	2
2.1.	Algemeen	2
2.2.	Bronnen vooronderzoek	2
2.3.	Historie van de onderzoekslocatie.....	3
2.4.	Locatiebezoek	3
2.4.1.	Huidige situatie onderzoekslocatie	3
2.4.2.	Toekomstig gebruik	3
2.5.	Gegevens gemeentearchief.....	4
2.6.	Bodemopbouw en geohydrologie	6
2.7.	Nota bodembeheer Maastricht 2012-2017	6
3.	HYPOTHESE en ONDERZOEKSSTRATEGIE.....	8
3.1.	Hypothese	8
3.2.	Asbest	8
3.3.	Onderzoeksstrategie	8

BIJLAGEN

Bijlage I	Topografische ligging
Bijlage II	Kadastrale gegevens
Bijlage IIIa	Overzichtstekening huidige situatie
Bijlage IIIb	Tekening met definitief ontwerp
Bijlage IVa	Foto's onderzoekslocatie
Bijlage IVb	Foto's van oude kaarten (1811-1954)
Bijlage V	Kopieën uit archiefonderzoek

1. INLEIDING

In opdracht van RO Groep BV heeft BKK Bodemadvies bv te Meijel een Vooronderzoek bij verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de aanleg van een vakantiepark "Resort Maastricht" ter plaatse van de Dousberg.

Het vooronderzoek dient vast te stellen of op basis van de beschikbare informatie het uitvoeren van een bodemonderzoek noodzakelijk is of achterwege kan blijven. De actuele bodemkwaliteit dient bekend te zijn in verband met de aanvraag van diverse vergunningen voor de bouw van het vakantiepark.

Doel van het vooronderzoek is een uitspraak te doen (hypothese te stellen) of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen kan bevatten die een belemmering of beperking kunnen vormen voor het (voorgenomen) gebruik van de locatie. De hypothese gaat op basis van het historisch onderzoek aan op welke deellocaties de bodem verontreinigd kan zijn en met welke stoffen.

Indien uit het vooronderzoek blijkt dat er verdachte deellocaties zijn, die onvoldoende zijn onderzocht, dan wordt een onderzoeksstrategie opgesteld waarin deze deellocaties apart worden onderzocht.

De opdrachtnemer "BKK Bodemadvies bv" waarborgt dat aan de functionele scheiding, zoals bedoeld in paragraaf 3.1.7 van BRL SIKB 2000 wordt voldaan en dat er geen opdrachten worden uitgevoerd indien de eigenaar van de onderzoekslocatie tot de organisatie van de opdrachtnemer behoort.

Referentiekader

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse EindNorm NEN 5725 "Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek". Aan de hand van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld en een daaraan gekoppelde onderzoeksstrategie.

Opbouw van het rapport

In het voorliggende rapport worden de bevindingen van het vooronderzoek weergegeven. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding en in hoofdstuk 2 worden de geraadpleegde bronnen vermeld en de daaruit afgeleide informatie welke relevant is voor de onderzoekshypothese. Hoofdstuk 3 geeft de hypothese en een onderzoeksstrategie, indien bodemonderzoek noodzakelijk is.

2. RESULTATEN VOORONDERZOEK

2.1. Algemeen

Hieronder staan de meest relevante algemene locatiekenmerken vermeld. Voor de regionale ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar bijlage I en voor de eigendomsgegevens naar bijlage II.

De onderzoekslocatie beslaat het oppervlak van de voormalige Camping Dousberg en ligt op de top van de Dousberg. De recreatieve bestemming van de camping blijft gehandhaafd bij de herinrichting naar het vakantiepark "Resort Maastricht". Aan de onderzoekslocatie grenst het golfterrein van "International Golf Maastricht", waarvan de eigenaar tevens eigenaar is van de locatie waar het vakantiepark wordt aangelegd. De golf en het vakantiepark liggen op hetzelfde perceel.

Eigendomssituatie Dousbergweg 100

Eigenaar: Golf & Business Club Maastricht B.V.
Adres: Dousbergweg 100
Postcode en woonplaats: 6216 GC Maastricht
Oppervlakte: 53 ha en 4.367 m²
Kadastrale gegevens: Gemeente Maastricht, sectie N, nummer 2825
Omschrijving object: Recreatie - sport
Coördinaten: X = 173320 en Y= 318045

In bijlage II is geen kadastrale tekening gevoegd, omdat deze vanwege de grootte alleen op A0-formaat beschikbaar is. In bijlage IIIa is de onderzoekslocatie van "Plan Dousberg" in een rood kader weergegeven. De oppervlakte van het gebied binnen het rode kader is ongeveer 10 ha. Op figuur 2 is op de topografische kaart binnen het rode kader het padenschema van de voormalige camping zichtbaar. Op figuur 1 is op de luchtfoto te zien dat ter plaatse van de voormalige camping nu een bos ligt, waarbinnen het padenschema nog herkenbaar is.

2.2. Bronnen vooronderzoek

Van de onderzoekslocatie en de directe omgeving zijn gegevens verzameld die van belang zijn voor het vooronderzoek en voor het opsporen van mogelijke verontreinigingen. De gebruikte informatiebronnen voor het vooronderzoek over de onderzoekslocatie zijn, zover aanwezig, onder andere verkregen bij:

- Kadaster (§ 2.1):
 - kaart en eigendomsgegevens
- Vandewall Planologisch Advies BV (§ 2.4):
 - plangebied
 - tekening ontwerp vakantiepark
- Gemeente Maastricht (§ 2.5 en § 2.7):
 - bouw- en milieuvergunningen
 - bodemonderzoeken
 - bodemkwaliteitsrapportage (BIS)
 - Bodemkwaliteitskaart 2012
- Locatiebezoek (§ 2.4):
 - Info Dhr. André Klok (Manager Golf)
- Literatuur (§ 2.3 en § 2.6):
 - www.watwaswaar.nl (bijlage IVb)
 - luchtfoto's
 - DINO-loket (bodemopbouw)

2.3. Historie van de onderzoekslocatie

De historie van de onderzoekslocatie is deels achterhaald uit informatie beschikbaar op internet (o.a. "watwaswaar") en deels uit onderzoeksrapporten ingezien in het archief van de gemeente Maastricht (zie § 2.5).

Op de topografische kaart in bijlage I is te zien dat de Dousberg een geïsoleerde kleine heuvel betreft, die ongeveer 20 meter boven de omgeving uitsteekt. Het onlangs gesloopte zwembad aan de Dousbergweg 10 ligt op ± 70 m + NAP, terwijl de top van de Dousberg op ruim 90 m + NAP ligt. In bijlage IVa is deze heuvel op foto 4 goed herkenbaar.

Uit de topografische kaarten, waarvan in bijlage IVb enkele kopieën zijn gevoegd, blijkt dat deze heuvel een natuurlijke heuvel betreft, die ook op de militaire kaart uit 1830 is aangegeven. Op foto 1 in bijlage IVb is links in het gebied "Sectie F, genaamd Douzenberg" in 1811 de huidige Nederland-België grens goed herkenbaar. De (inmiddels gesloopte) hoeve Vuil Wammes (aangegeven met een zwarte ster) en de nog bestaande hoeve De Hazendans (rode ster) zijn op veel kaarten zichtbaar. De twee hoeves waren verbonden door de Molenweg, die oostelijk van de Dousberg als een "holle weg" door het landschap sneed. Aan deze weg is in de eerste helft van vorige eeuw een grindgroeve geëxploiteerd (aangegeven door het pijltje op foto 3), waarin daarna vuilnis is gestort (zie § 2.5).

Op foto 3 (1830) is de west-oost lopende weg langs Vuil Wammes aangegeven als de "Weg van Hasselt naar Maastricht", terwijl deze weg op oudere kaarten is aangegeven als de "Weg van Veldwezelt naar Maastricht". Op de topografische kaart van 1938 (foto 5) en 1954 (foto 6) heet dezelfde weg Bilser Baan en tegenwoordig is dit de Via Regia.

Het Albert Kanaal is begin jaren dertig van de vorige eeuw aangelegd en is op foto 5 voor het eerst zichtbaar. Op foto 6 (1954) zijn nog vrijwel alle topografische kenmerken uit 1850 te zien, waaronder de Molenweg. De Molenweg is als zodanig niet meer aanwezig, maar is op de luchtfoto in bijlage IIIa nog wel herkenbaar (Dousbergparcours op het golfterrein) en loopt westelijk langs de sportvelden van De Hazendans.

2.4. Locatiebezoek

Op 16 mei is de onderzoekslocatie bezocht. De situatie als op foto 6 in bijlage IVb (1954) is aanzienlijk veranderd door de nieuwe wijken Pottenberg, Hazendans en Malberg. De Dousberg is echter nog een groene oppervlakte. Op foto 1 en 4 in bijlage IVa is het beboste gebied van de onderzoekslocatie zichtbaar. Zuid-westelijk van de top is vorig jaar het nieuwe clubhuis van de "International Golf Maastricht" gebouwd (zie ook § 2.5). In het clubhuis staat een maquette van het nog te bouwen vakantiepark (foto 3 en figuur 1 in bijlage IIIa).

2.4.1. Huidige situatie onderzoekslocatie

Op de luchtfoto in bijlage IIIa is de bestaande situatie zichtbaar, waarbij het plangebied binnen de rode lijn vrijwel geheel bebost is. Daar omheen liggen de 18 holes van de golf. Op de luchtfoto uit 2012 is het clubhuis nog niet gebouwd, maar de huidige locatie is met een pijl aangegeven. Het clubhuis is op foto 1 en 2 te zien in bijlage IVa.

2.4.2. Toekomstig gebruik

In bijlage IIIb is het ontwerp gegeven van de toekomstige inrichting van het terrein. Het bos zal daarvoor worden gekapt. De bouw van de vakantiewoningen zal echter pas worden uitgevoerd, nadat er voldoende kopers zijn gecontracteerd.

2.5. Gegevens gemeentearchief

Op vrijdag 20 en 26 juni 2014 is archiefonderzoek in de gemeente Maastricht uitgevoerd in het kader van het vooronderzoek NEN 5725. In bijlage V zijn enkele kopieën van onderstaande bronnen gegeven. Er zijn geen relevante hinderwet- of bouwdoSSIers aanwezig.

BodemdoSSIer

1. Bodemkwaliteitsrapportage Dousbergweg 100 te Maastricht: "Plangebied Dousberg" AA093502092 (via website van de gemeente).

In bijlage V is de volledige digitale rapportage gegeven, waarin het plangebied is aangegeven en de meeste onderstaande bodemonderzoeksrapporten zijn vermeld. De bodemkwaliteitsrapportage concludeert dat geen vervolgonderzoeken vereist worden. Er wordt geen melding gedaan van asbestonderzoeken.

2. CSO: Historisch onderzoek: "Gemeentegronden te Dousberg en omgeving". Rap.nr. MAA. B40.00 d.d. 16-07-1992.

Zie tekening in bijlage V met een overzicht van alle deellocaties. De onderzoekslocatie is hierop aangegeven met "Rc" (Recreatiegebied met camping). In de bijgeleverde tekst wordt vrij uitvoerig op de geschiedenis van de Dousberg en omgeving ingegaan. Voor details wordt verwezen naar bijlage V. De camping wordt in het historisch onderzoek niet als een verdachte locatie beschouwd.

3. Witteveen & Bos: "Plan van Aanpak verkennend bodemonderzoek Plangebied Dousberg". Projectnummer Mt521.34 van 03-10-2000.

Het Plan van Aanpak is in feite de onderzoeksstrategie voor het in 2002 door Grontmij uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (zie hieronder). Het Plan van Aanpak (conform NEN 5725) is gebaseerd op het historisch onderzoek van CSO in 1992, aangevuld met archiefonderzoek en een terreinbezoek.

In het Plan van Aanpak zijn 11 verdachte deellocaties gedefinieerd en 3 onverdachte deellocaties. Het Plangebied Dousberg beslaat in 2002 ± 95 ha en omvat het hele gebied tussen de Belgische grens, Via Regia, Gondenweg en Hesperstraat. De huidige onderzoekslocatie (voormalige camping, toekomstig Resort Maastricht, ± 10 ha) is hier onderdeel van en is in het Plan van Aanpak ingedeeld in "Overig onverdacht gebied" dat in totaal ongeveer ± 92 ha groot is.

4. Grontmij: "Verkennend bodemonderzoek Plangebied Dousberg e.o." Projectnummer. 32.1330.1, d.d. 10 mei 2002.

Dit verkennend bodemonderzoek is in opdracht van de gemeente Maastricht uitgevoerd op basis van het Plan van Aanpak van Witteveen & Bos op een gebied van 109,5 ha, inclusief een deel op Belgisch grondgebied. Grontmij heeft de 11 verdachte deellocaties onderzocht als deellocatie A tot en met H. Geen van deze locaties ligt binnen de huidige onderzoekslocatie. Het "Overig onverdachte gebied" is verdeeld in deellocatie K (Overig gebied Nederland) en deellocatie L (Overig gebied België). De huidige onderzoekslocatie ligt in deellocatie K.

In bijlage V is de tekening met boringen op de huidige onderzoekslocatie gegeven en de tekst uit de rapportage uit 2002 met betrekking tot deellocatie K. De 466 boringen (waarvan 140 tot 2 m-mv) in deellocatie K zijn op een regelmatig raster geplaatst. Vrijwel overal worden in de bovengrond zwakke bijmengingen aangetroffen met kolengruis en puindeeltjes. In de ondergrond zijn geen bijmengingen. De bodem op de heuvel bestaat geheel uit löss (leem). Op de

oostflank van de heuvel is de voormalige grindgroeve met afval als deellocatie A onderzocht. De grindgroeve ligt buiten de huidige onderzoekslocatie. In de grindgroeve zijn enkele boringen tot 8 á 9 m-mv geplaatst. De boorprofielen zijn in bijlage V toegevoegd en daarin is te zien dat ter plaatse van deellocatie A op ± 4 m-mv zand en grind wordt aangetroffen.

In deellocatie K zijn 61 mengmonsters van de bovengrond en 38 mengmonsters van de ondergrond geanalyseerd op het standaard analysepakket uit de NEN 5740. In bijlage V zijn in tabel 14.1 de mengmonsters vermeld waarin een of meer parameters concentraties hebben boven de streefwaarde of achtergrondwaarde. Alle concentraties liggen onder de tussenwaarde, behalve in mengmonster 56 waarin de concentratie zink boven de interventiewaarde is gelegen. Dat monster is echter afkomstig uit de fundering langs de Via Regia.

In deellocatie A is de grond binnen de stort (zie sleuven op de tekening en boorprofielen in bijlage V) relatief schoon. Plaatselijk is de concentratie nikkel boven de interventiewaarde. Het grondwater in deellocatie A is op ± 30 m-mv aangetroffen en bevat stroomafwaarts van de groeve een verhoogde nikkel concentratie (< Interventiewaarde).

Conclusie: Uit het onderzoek van Grontmij in 2002 kan worden afgeleid dat de bodem van de huidige onderzoekslocatie tot 8 á 10 m-mv uit leem bestaat met alleen in de bovengrond een zwakke bijmenging met kolengruis en puindeeltjes. De analyseresultaten tonen aan dat het grootste deel van de bodem schoon is en alleen plaatselijk overschrijdingen van de streefwaarde heeft. Er is geen duidelijke correlatie tussen bijmengingen en analyseresultaten.

5. Witteveen & Bos: "Historisch onderzoek Dousberg". Briefrapport MT769-7 d.d. 27-03-2007 (in opdracht van RO Groep).
Het historisch onderzoek heeft betrekking op de locatie van het zwembad (Dousbergweg 10) en op de locatie van de camping (Dousbergweg 102). In bijlage V is de tekst en de tekening met de 2 locaties gegeven. De conclusie met betrekking tot de camping is dat er op basis van de historische gegevens en een locatiebezoek geen aanleiding is een bodemverontreiniging te verwachten. De huidige onderzoekslocatie wordt als onverdacht beschouwd.
6. Geonius: "Verkennd bodemonderzoek t.b.v. nieuwbouw Clubhuis golfbaan Dousberg". Rapportnr. MA-100317, d.d. 22-02-2011.

De locatie grenst direct aan de huidige onderzoekslocatie. In bijlage V is de overzichtstekening met de 6 boorlocaties gegeven, de boorprofielen en topografische kaarten uit 1959, 1979 en 1989. De bodem bestaat tot 2 m-mv uit leem, waarbij in boring 3 en 5 in de bovengrond een bijmenging is met grind en met sporen baksteen. De locatie is na 1979 tijdelijk in gebruik geweest als camping.

Er is een maaiveldinspectie uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van asbest op het maaiveld. Dat is door de voor protocol 2018 gecertificeerde veldwerkers niet aangetroffen. De analyseresultaten van de bovengrond en de ondergrond tonen aan dat alle gemeten concentraties onder de achtergrondwaarde liggen. De hypothese "onverdachte locatie" wordt na het onderzoek aanvaard.

7. Oranjewoud: "Historisch onderzoek en asbestonderzoek bij Zwembad De Dousberg te Maastricht". Projectnummer 265201, november 2013.

In en op de bodem is geen asbest aangetroffen. De locatie wordt als onverdacht beschouwd.

2.6. Bodemopbouw en geohydrologie

Enig inzicht in de bodemsoort en –opbouw is van belang bij het beoordelen van de aangetoonde stoffen in relatie tot het natuurlijk voorkomen ter plaatse en de mogelijkheid van het doordringen van de aangetoonde stoffen in diepere lagen. De geohydrologische situatie bepaalt in hoge mate de verspreidingskansen van de aangetoonde stoffen naar de omgeving en is, samen met de aard van de bodem en de mobiliteit van de aangetoonde stoffen, belangrijk bij het verkrijgen van een indruk van de omvang van het beïnvloedingsgebied van mogelijke verontreinigingen.

De gegevens uit tabel 1 zijn ontleend aan Dinoloket. Hieruit blijkt dat de bodem als volgt is opgebouwd.

Tabel 1: Regionale bodemopbouw (afhankelijk van maaiveldhoogte).

Globale diepte (m-maaiveld)	Omschrijving bodemopbouw	Geologische formatie	Geohydrologie
0-9	Löss (leem)	Nuene Groep	Slecht tot matig waterdoorlatend
9-15	Grind (maasafzettingen) en zand	Formatie van Veghel	Eerste watervoerende pakket
15-20	Zand en klei	Formatie van Tongeren	Scheidende laag
20-100	Kalk	Formatie van Maastricht, Houthem en Gulpen	Tweede watervoerende pakket

De maaiveldhoogte varieert van ± 91 meter + NAP tot ± 85 meter + NAP en daarmee ook de in tabel 1 gegeven diepte van de verschillende bodemlagen. De grondwaterspiegel is door Grontmij in 2002 op ruim 30 m-mv aangetroffen in deellocatie A. Het grondwater stroomt in oostelijke richting en ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en/of grondwaterwingsgebied.

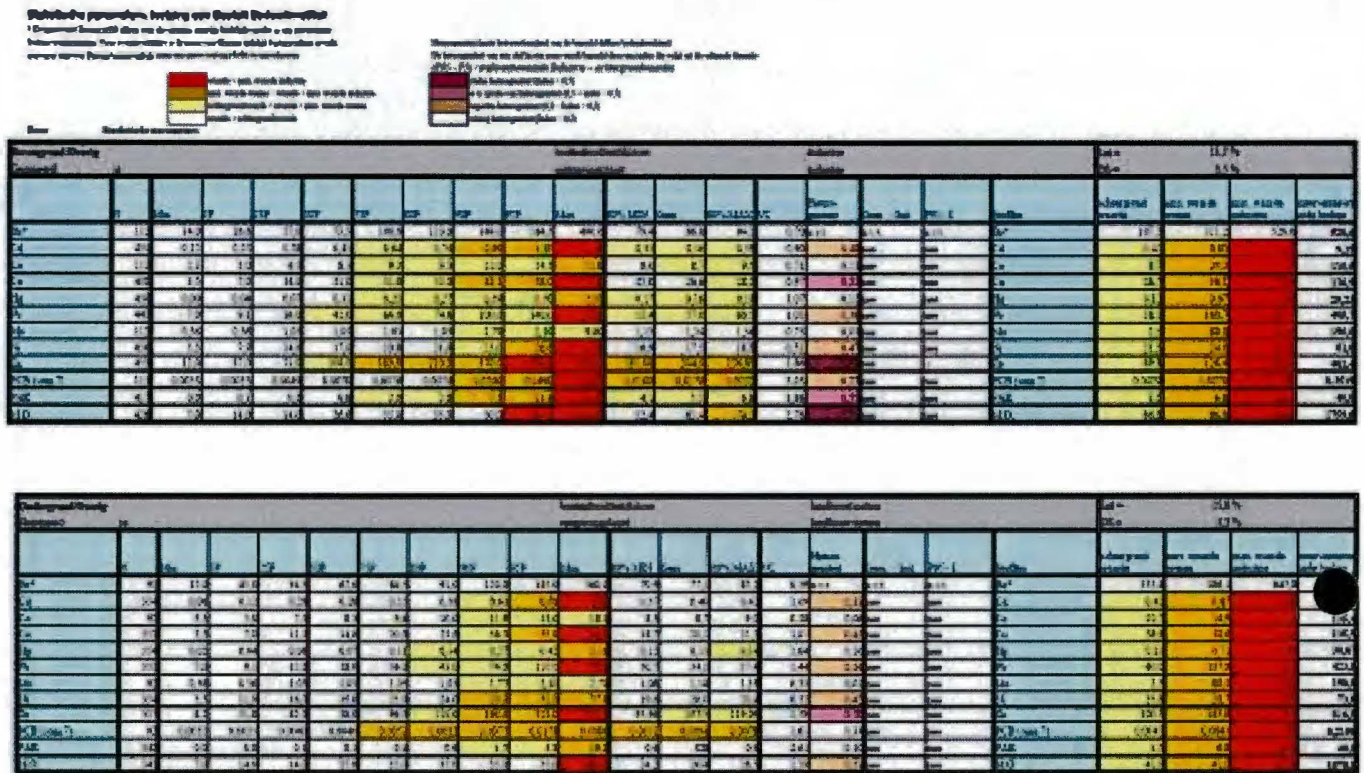
2.7. Nota bodembeheer Maastricht 2012-2017

De gemeente Maastricht heeft een Bodemkwaliteitskaart 2012 vastgesteld. Binnen de gemeente Maastricht zijn de volgende bodemkwaliteitszones te onderscheiden:

- Vesting;
- Ophoging;
- Inundatie;
- Overig;
- Beatrixhaven;
- Belvédère;
- Buitengebied.

De onderzoekslocatie is gelegen in de bodemkwaliteitszone "Overig". Voor deze bodemkwaliteitszone zijn specifieke Lokale Maximale Waarden (LMW) opgenomen voor de boven- en ondergrond. Zie bijlage 3B van de Bodemkwaliteitskaart. Voor het deelgebied "Overig" is de bodemkwaliteitsklasse voor de bovengrond vastgesteld in de klasse "Industrie" en is de bodemkwaliteitsklasse voor de ondergrond vastgesteld in de klasse "Landbouw/Natuur".

In afwijking tot de bodemkwaliteitskaart 2007 is de bovengrond gedefinieerd in de laag 0-0,5 m-mv en de ondergrond in de laag 0,5-2,0 m-mv.



In bijlage 9 en 10 van de Bodemkwaliteitskaart is de ontgravingskaart en toepassingskaart gegeven voor de bovengrond en ondergrond. Voor details wordt verwezen naar de Nota Bodembeheer 2012 en naar de Bodemkwaliteitskaart 2012 van de gemeente Maastricht.

3. HYPOTHESE EN ONDERZOEKSSTRATEGIE

3.1. Hypothese

Voor het opstellen van een strategie voor een bodemonderzoek op de planlocatie worden de resultaten van het vooronderzoek als beschreven in hoofdstuk 2 als basis genomen. Uit het vooronderzoek volgt dat de kwaliteit van de bovengrond en ondergrond voldoet 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 om te verwachten dat de bodemkwaliteit sinds 2002 (onderzoek Grontmij, deellocatie K, voorheen camping) en sinds 2011 (onderzoek Geonius, locatie clubhuis golf en voorheen camping) is verslechterd.

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

3.2. Asbest

De onderzoekslocatie is niet eerder geïnspecteerd en onderzocht op het mogelijk voorkomen van asbest op of in de bodem. Ter plaatse van het clubhuis van de golf is in 2011 een asbestonderzoek uitgevoerd, waarbij geen asbest is aangetroffen. Er zijn geen historische gegevens, die aanleiding geven de locatie als asbestverdacht te beschouwen. Er is geen bebouwing geweest anders dan tijdens de camping. Het is echter niet bekend of ten tijde van de camping asbest op of in de bodem of paden is geraakt.

Conclusie: 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.

3.3. Onderzoeksstrategie

De onderzoeksstrategie beperkt zich tot een onderzoek naar asbest in de bodem conform de 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. Voor een oppervlakte van maximaal 10 ha schrijft de NEN 5707 onderzoek voor in 39 gaten tot 0,5 m-mv en 5 gaten tot in de ongeroerde ondergrond door voor protocol 2018 gecertificeerde monsternemers. Indien op en in de bodem geen asbestverdachte materialen worden aangetroffen zijn geen analyses voorgeschreven. Indien in één of meer gaten asbestverdachte materialen worden aangetroffen, dan dient de betreffende grond ook op asbest te worden geanalyseerd. Indien de laboratoriumanalyses op de asbestverdachte materialen of grond de aanwezigheid van asbest in de bodem bevestigen, dan dient op die locatie een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de omvang en ernst van de asbestverontreiniging.

Bronvermelding:

- NEN 5707: Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem; Nederlands Normalisatie-instituut. April 2003.
- NEN 5897: Monsterneming en analyse van asbest in bouw- en sloopafval en puingranulaat; Nederlands Normalisatie-instituut. December 2005.
- Protocol 2018: Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem (dec. 2013)

BIJLAGEN

BIJLAGE I

Topografische ligging

BIJLAGE II

Kadastrale gegevens

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering
van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Kadaster

Betreft: MAASTRICHT N 2825
Dousbergweg MAASTRICHT
Uw referentie: 14194
Toestandsdatum: 25-6-2014

26-6-
2014
17:08:36

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **MAASTRICHT N 2825**
Grootte: 53 ha 43 a 67 ca
Coördinaten: 173320-318045
Omschrijving kadastraal
object: RECREATIE - SPORT
Locatie: Dousbergweg
MAASTRICHT
Ontstaan op: 16-4-2012
Ontstaan uit: **MAASTRICHT N 2793 gedeeltelijk**

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS
Ontleend aan: **HYP4 60929/63** d.d. 23-12-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Maastricht kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Maastricht.

Gerechtigde

EIGENDOM
Golf & Business Club Maastricht B V
Dousbergweg 90
6216 GC MAASTRICHT
Zetel: MAASTRICHT
Recht ontleend aan: **HYP4 60929/63** d.d. 23-12-2011
Eerst genoemde object in **MAASTRICHT N 2793 gedeeltelijk**
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

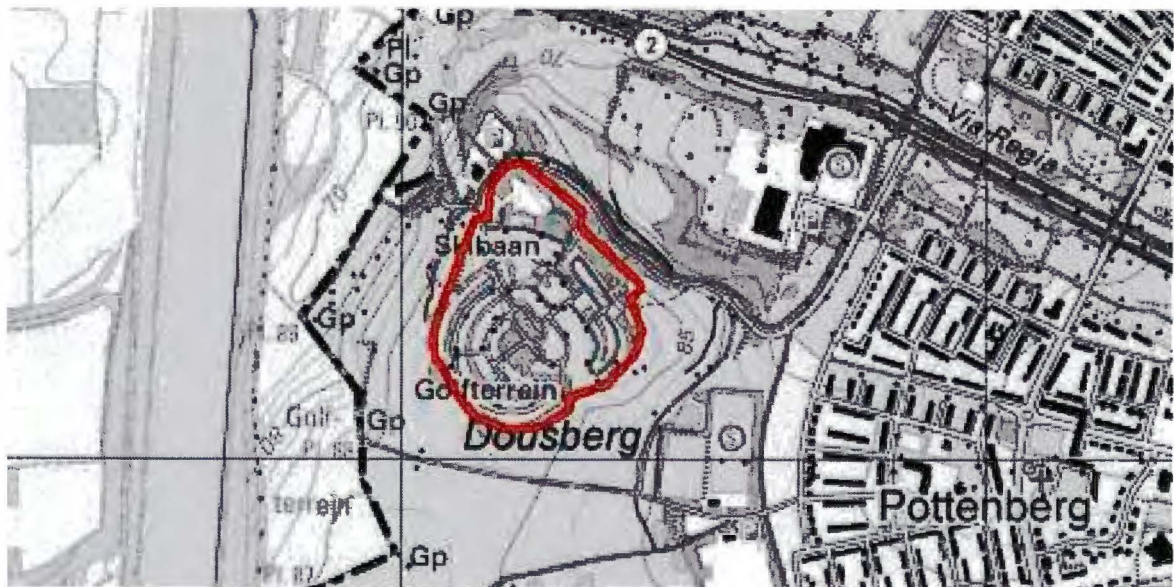
BIJLAGE IIIa

Overzichtsfoto en tekening onderzoekslocatie

Situatie 2012



Figuur 1: Luchtfoto Plangebied Dousberg uit 2012



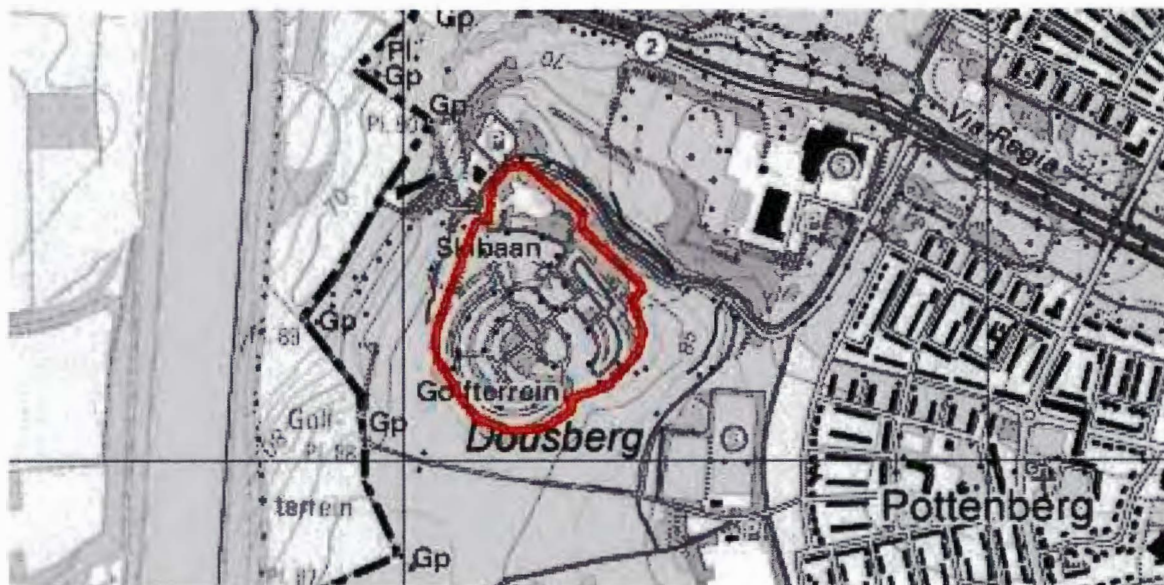
Figuur 2: Topografische kaart 2012 met binnen het rode kader de voormalige Camping en huidige plangebied.

BIJLAGE IIIb

**Overzichtstekening onderzoekslocatie
Toekomstige situatie**



Figuur 1: Plan vakantiepark "Resort Maastricht" (noorden is links op de tekening).



Figuur 2: Topografische kaart 2012 met binnen het rode kader de voormalige Camping en huidige plangebied.

BIJLAGE IVa

Foto's onderzoekslocatie



Foto 1: Nieuw Clubhuis "International Golf Maastricht". In de achtergrond het bos waar vakantiepark "Resort Maastricht" is gepland.



Foto 2: Clubhuis met golfterrein ten westen van de onderzoekslocatie toekomstig vakantiepark.



Foto 3: Maquette van toekomstige vakantiepark op de Dousberg in het clubhuis van de golf.



Foto 4: Zicht op de Dousberg vanaf de Via Regia (Google Earth).



Foto 5: Natuurontwikkeling op de Dousberg (Google Earth).



Foto 6: Dousbergweg met ingang voormalige Camping (Google Earth, 2009).

BIJLAGE IVb

Foto's oude kaarten

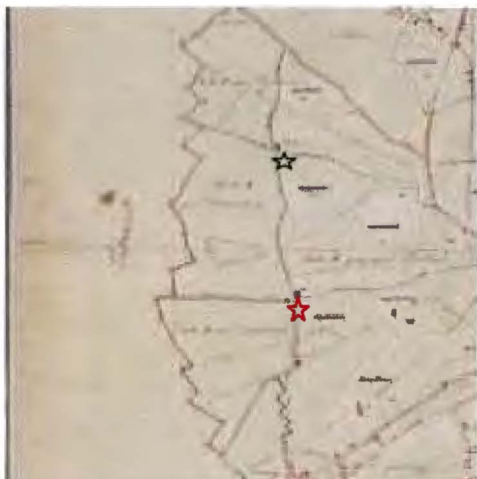


Foto 1: Oud Vroenhoven 1811-1832. Herkenbaar is grenslijn, Hoeve Vuil Wammes*, Hoeve Hazendans*, Molenweg en Weg van Veldwezelt naar Maastricht.



Foto 2: Perceelsindeling "Op Den Doosen Berg" 1811-1832 duidt mogelijk op agrarisch gebruik. Op foto 1 Sectie F, genaamd Douzenberg.

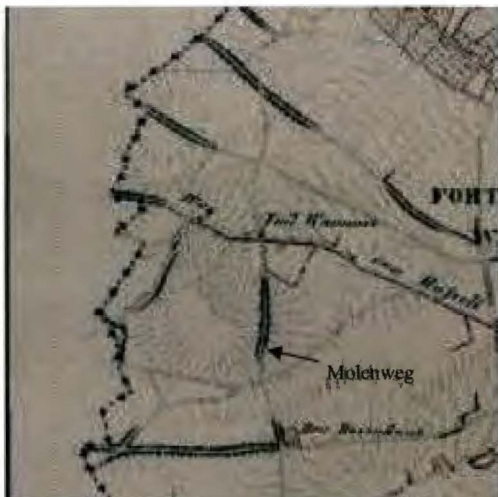


Foto 3: Militaire kaart 1830. De Dousberg is weergegeven als berg en is een natuurlijke hoogte. De Molenweg is later gebruikt voor de grindgroeve.



Foto 4: Militaire kaart 1850.

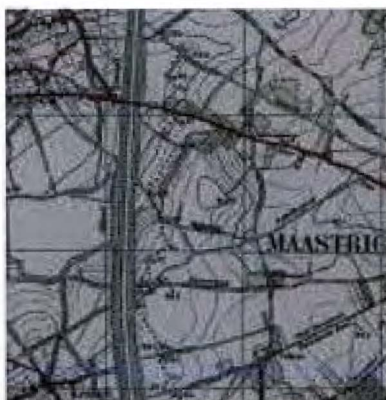


Foto 5: Topografische kaart 1938. Albert Kanaal is pas op kaarten na 1924 zichtbaar.

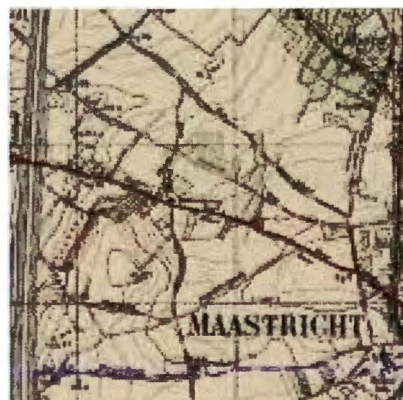


Foto 6: Topografische kaart 1954. Situatie sinds 1850 nauwelijks veranderd. Geen Pottenberg en Malberg.

BIJLAGE V

Kopieën archiefonderzoek

Bodemkwaliteitsrapportage Maastricht (2014)



Gemeente Maastricht

Bodemkwaliteitsrapportage

Dousbergweg 100 te Maastricht

Gegevens aanvrager	
Naam	Scheibler, von, BKK-Bodemadvies bv
Adres	Postbus 55, 5768ZH Meijel
Datum aanvraag	13 mei 2014
Voor informatie	msbodem1@maastricht.nl

1. Inleiding

Voor u ligt een rapportage van de Gemeente Maastricht over de kwaliteit van grond- en grondwater van Dousbergweg 100 te Maastricht. Dit rapport is een samenvatting van gegevens afkomstig uit het gemeentelijk bodeminformatiesysteem. Dit systeem is gevuld op basis van de gegevens die bij de Gemeente Maastricht bekend zijn. Het is echter mogelijk dat anderen (bijvoorbeeld de eigenaar of de gebruiker van het perceel) over informatie beschikken die niet bij de Gemeente Maastricht bekend is.

De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken en bijlagen:

Hoofdstuk 2: Algemene informatie locatie

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

Hoofdstuk 3: Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

Hoofdstuk 4: Bodemkwaliteitsgegevens op de locatie

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie, bestaande uit:

- historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten
- uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente

Hoofdstuk 5: Informatie over de bodemkwaliteit in de directe omgeving van de locatie

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NEN 5725 (historisch onderzoek), NEN 5707 en de norm NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 25 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht. Hierbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ook andere instanties (waaronder RHCL) geraadpleegd moet worden om alle noodzakelijke informatie in te zien.

Bijlage: Uitleg bij de gebruikte terminologie

Als u klikt op deze bijlage wordt u meer inzicht gegeven in de gebruikte terminologie in deze rapportage.

Disclaimer

De informatie wordt verstrekt op basis van de bij de Gemeente Maastricht beschikbare gegevens. De gemeente staat niet garant voor de juistheid en volledigheid van de getoonde informatie. Aan de door ons verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Maastricht aanvaardt geen aansprakelijkheid voor welke schade dan ook die het gevolg is van het verstrekken van onjuiste of onvolledige informatie, dan wel voor schade die voortvloeit uit handelingen die gebaseerd zijn op de hier verstrekte informatie.

Wij attenderen u op het feit dat u als makelaar, eigenaar, toekomstig eigenaar of als derde, bijvoorbeeld

adviesbureaus, bij aan- of verkoop van onroerend goed een informatie- dan wel onderzoeksplicht heeft als het gaat om het vaststellen van de kwaliteit van de bodem en/of de aanwezigheid van ondergrondse brandstoftanks. Wij adviseren u om in voorkomende gevallen zelf zorg te dragen voor bodemonderzoek dan wel een onderzoek naar de aanwezigheid van een tank.

De verkregen informatie uit deze rapportage is niet conform de norm NEN 5725 en bevat daarmee mogelijk onvoldoende informatie om te worden gebruikt bij de aanvraag om een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging of andere vraagstukken rondom grondverzet. Bij een bouwaanvraag dient elke situatie opnieuw afzonderlijk te worden beoordeeld. Het is niet uitgesloten dat de gemeente dan opnieuw bodemonderzoek eist omdat de bestaande informatie verouderd is of omdat een onjuiste onderzoeksstrategie is toegepast.

Voor eventuele inlichtingen en / of vragen kunt u zich tot ons wenden via het e-mailadres msbodem1@maastricht.nl.

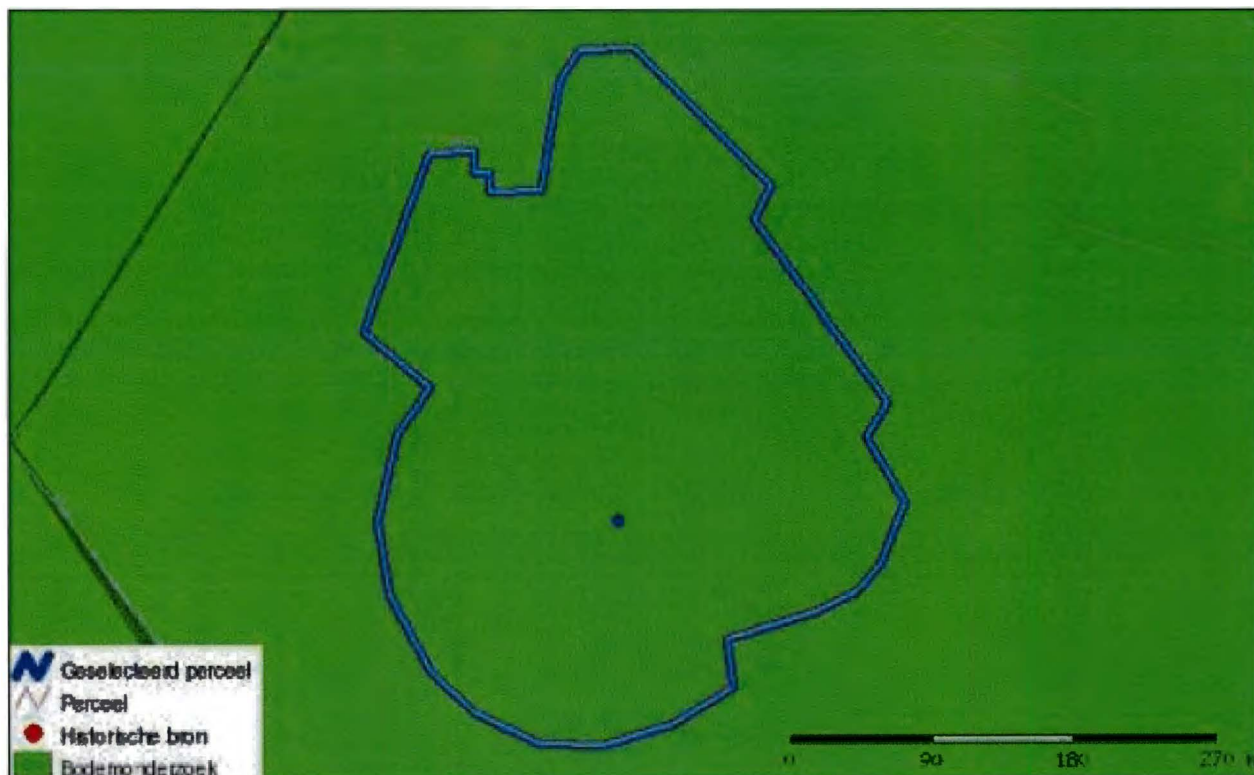
2 Algemene informatie Dousbergweg 100 te Maastricht

Dit hoofdstuk bevat een algemene beschrijving van de locatiekenmerken (adres, kadastraal nummer) en een overzichtskaart van het perceel. De kaart geeft de ligging weer van eventuele bodemonderzoeken en historische bronnen ((voormalige) tanks dan wel (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten).

De volgende algemene gegevens hebben betrekking op het perceel:

Adres	Dousbergweg 100 te Maastricht
Kadastrale gegevens	
Gemeente	MTT00
Sectie	N
Nummer	1166

Op kaart wordt dit perceel als volgt weergegeven:



Toelichting bij de legenda:

- Geselecteerd adres: Het geselecteerde adres dan wel perceel
- Historische bron: Een potentieel verontreinigende activiteit
- Bodemonderzoek: De plaats waar bodemonderzoek is verricht

3 Bodembeleid Maastricht en deelgebied locatie

De bodemkwaliteit in de Gemeente Maastricht en de Maastrichtse aanpak met behulp van het Maastrichtse bodembeleid worden in dit hoofdstuk beschreven. Specifiek wordt al een indicatie van de bodemkwaliteit gegeven voor de locatie vanwege de ligging in een bepaald deelgebied. Dit deelgebied heeft namelijk een eigen karakteristieke bodemkwaliteit.

In grote delen van Maastricht is de bodem door de eeuwen heen in meer of mindere mate verontreinigd geraakt. Er zijn verschillende oorzaken hoe deze verontreinigingen zijn ontstaan. Denk hierbij aan vervuiling door een langdurige opeenstapeling van menselijke activiteiten, overstromingen van de Maas en haar zijrivieren en grootschalige ophogingen en/of dempingen ten behoeve van de uitbreiding van de stad. Omdat deze verontreinigingen zich voordoen over een groot gebied en er geen duidelijke bron is aan te wijzen, wordt gesproken van een diffuse verontreiniging.

Bodemverontreiniging heeft de afgelopen jaren geleid tot vertraging en belemmering van de maatschappelijke, ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Om verdere vertraging te voorkomen en een situatie te bereiken waarbij de volksgezondheid geen gevaar loopt, heeft de Gemeente Maastricht

Dit houdt in dat voor de verschillende vormen van bodemgebruik (moestuin, tuin/speelsterrein, onverharde of verharde bodem) verschillende eisen aan de bodemkwaliteit worden gesteld. Daarbij staat voorop dat geen gezondheidsrisico's mogen optreden. Zo gelden voor een moestuin strengere eisen dan voor een bebouwd terrein. We noemen dit het aanvaardbaar risiconiveau (ARN).

Om de diffuse verontreiniging in beeld te brengen heeft de gemeente voor het 'stedelijk' gebied een bodemkwaliteitskaart opgesteld. Maastricht is hierbij op basis van de ontstaansgeschiedenis ingedeeld in zes diffuus verontreinigde deelgebieden: Overig, Vesting, Ophoging, Inundatie, Belvedere en Beatrixhaven.

Voor al deze gebieden met hun eigen karakteristieke (gebiedseigen) bodemkwaliteit is per gebied op basis van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen dit gebied de 'gemiddelde' kwaliteit (concentratie) bepaald, de zogenaamde achtergrondwaarden. Deze worden in het bodembeleid de lokale maximale waarden (LMW) genoemd. Dit is dus de concentratie die verwacht mag worden in dit gebied. Dit betekent niet dat deze concentraties ook automatisch zullen worden aangetoond op de door u aangevraagde locatie. De daadwerkelijk aangetoonde concentraties kunnen zowel hoger als lager zijn dan de verwachte concentraties.

Het geselecteerde perceel is volgens het 'Bodembeheerplan Maastricht 2007' gelegen binnen het deelgebied overig.

Het deelgebied 'overig' ligt met name in het hoger gelegen deel van Maastricht waar de Maas geen invloed heeft gehad en waar evenmin grootschalige ophogingen hebben plaatsgevonden.

Wel heeft een opeenstapeling van menselijke activiteiten plaatsgevonden, waardoor in enige mate bodemverontreiniging kan worden verwacht. Het gebied kenmerkt zich door een licht tot matig verhoogd gehalte aan zink en een licht verhoogd gehalte aan de overige zware metalen, PAK en minerale olie.

Naast de diffuse verontreiniging hebben we in Maastricht te maken met puntverontreinigingen. Dit zijn verontreinigingen die duidelijk te relateren zijn aan een bron, bijvoorbeeld een bedrijfsmatige activiteit of (ondergrondse) olietank. Deze verontreinigingen zijn veelal van latere aard. In hoofdstuk 4 wordt nadere informatie verstrekt over de (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de mogelijk (voormalig) aanwezige tanks bekend bij onze gemeente betreffende het geselecteerde perceel.

4 Bodemkwaliteitsgegevens op Dousbergweg 100 te Maastricht

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bodemgerelateerde activiteiten op de onderzoekslocatie. Dit zijn de historische activiteiten zijnde (voormalige) tanks en (voormalig) verdachte bedrijfsactiviteiten en de uitgevoerde bodemonderzoeken, die in het gemeentelijk bodemsysteem bekend zijn, inclusief conclusies en genomen besluiten door de gemeente.

4.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto's, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.

Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitsel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet vo. doende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend.

4.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Statusinformatie

Bodemonderzoeklocatie	Vervolg
(Plangeb.ed Dousberg) (AA093500292)	Geen vervolg

Onderzoeksrapporten

De volgende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd:

Onderzoekslocatie '(Plangebied Dousberg)'

De onderzoekslocatie is bekend onder de naam: (Plangebied Dousberg) (AA093500292)

De locatie staat geregistreerd op het volgende adres: Dousbergweg

Op deze onderzoekslocatie zijn de volgende (deel)onderzoeken uitgevoerd					
Type onderzoek	Onderzoeksbureau	Datum	Toetsing		
			Wbb Grond	Wbb Water	BKK
Verkennd onderzoek NEN 5740	Geonius	22 02 2011	>AW	Onbekend	
Historisch onderzoek	Witteveen&Bos	27 03 2007	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Oriënterend onderzoek	Grontmij	10 05 2002	>I	Onbekend	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	<d	Onbekend	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	>AW	Onbekend	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	>I	Onbekend	>LMW
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	>AW	Onbekend	>LMW
Indicatief onderzoek	Grontmij	10 05 2002	>I	Onbekend	>LMW
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	>T	Onbekend	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	>AW	Onbekend	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	<d	Onbekend	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	<AW	Onbekend	
Verkennd onderzoek NEN 5740	Grontmij	10 05 2002	>AW	Onbekend	>LMW
Bijzonder inventariserend onderzoek	Grontmij	10 05 2002	<AW	>T	
Nulsituatie-onderzoek	Witteveen&Bos	31 12 1996	>I	Onbekend	>LMW
Historisch onderzoek	CSO	16 07 1992	>AW	Onbekend	

Legenda

Wbb	Wet bodembescherming
BKK	Bodemkwaliteitskaart
< s / < d	Geen verhoogde gehalten gemeten

> T	Matig verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Tussenwaarde (T-waarde). Vervolgonderzoek is noodzakelijk tenzij er geen overschrijdingen van het aanvaardbaar risiconiveau en de Locale Maximale Waarde (LMW) zijn aangetoond.
> I	<p>Sterk verontreinigd, groter dan de landelijk genormeerde Interventiewaarde (I-waarde).</p> <p>De interventiewaarde is het concentratie niveau in de grond, waterbodem of grondwater waarbij de functionele eigenschappen die de bodem voor mens, plant en dier heeft kunnen zijn verminderd.</p> <p>Een overschrijding van de interventiewaarde betekent niet per definitie dat er risico's zijn. Per locatie zullen de eventuele risico's (aanvaardbaar risiconiveau) moeten worden vastgesteld. Deze zijn afhankelijk van de functie (ARN). In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat voor de diffuse verontreinigingen er geen risico's zijn voor de functie wonen met tuin. De overschrijding van de I-waarde betreft mogelijk slechts (klein) deel van de onderzoekslocatie en hoeft daarmee niet de gemiddelde verontreinigings-situatie van deze locatie te betreffen. Als in meer dan 25 m³ grond of meer dan 1000 m³ grondwater concentraties boven de I-waarde zijn gemeten dan is het volgen van een Wet BodemBeschermingprocedure (Wbb) verplicht in nieuwe situaties, zoals de aanvraag van een bouwvergunning, bestemmingsplanwijziging/functiewijziging, Wet milieubeheer vergunning of bij meer dan 25 m³ grondverzet. Het kan dan zo zijn dat er wel een Wbb-procedure gevolgd moet worden maar er toch geen sanering plaatsvindt op basis van aanvaardbaar risiconiveau en achtergrondwaarden.</p>
Onbekend	Niet van toepassing / Gebruikte code is geen officiële benaming / niet onderzocht dan wel geen informatie voorhanden in het gemeentelijk systeem

Voor een verdere toelichting van de omschrijvingen zie de [bijlage](#).

Besluiten

Bodemonderzoeklocatie	Besluit	Datum
(Plangebied Dousberg) (AA093500292)	OO uitvoeren	27-03-2007
(Plangebied Dousberg) (AA093500292)	Geen vervolg)	20-07-2011

5 Gegevens in een straal van 25 meter rond Dousbergweg 100 te Maastricht

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bodemgerelateerde activiteiten in een straal van 50 meter rondom het perceel (gerekend vanaf het middelpunt van het perceel). Het is bedoeld voor adviesbureaus ter voorbereiding op een historisch bodemonderzoek.

Indien u namelijk voornemens bent om op het perceel bodemonderzoek uit te voeren dan dient conform de NVN 5725 (historisch onderzoek) en de NEN 5740 (verkennend bodemonderzoek) in een straal van 50 meter rondom de onderzoekslocatie alle milieu-informatie (ook die van het bouwvergunning- en Wet Milieubeheer-archief) te worden verzameld. Om deze dossierinformatie in te kijken dient u nog contact op te nemen met de Gemeente Maastricht.

5.2 (Voormalige) tanks en verdachte bedrijfsactiviteiten

De Gemeente Maastricht heeft praktisch alle bodemrelevante archieven bekeken (bodemarchieven, hinderwetarchieven, luchtfoto's, archief Regionaal Historisch Centrum Limburg (RHCL), Archief Rijkswaterstaat, archief Provincie, milieuvergunningen, etc) om te achterhalen of er op de locatie of in de omgeving van de locatie mogelijk bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Denk aan bedrijfsmatige activiteiten waar milieuverontreinigende stoffen worden/zijn gebruikt die op of in de bodem terecht kunnen komen.

Dit hoeft echter niet altijd te betekenen dat deze vernoemde activiteiten ook daadwerkelijk zijn uitgevoerd danwel tot bodemverontreiniging heeft geleid. Alleen een bodemonderzoek kan hier uitsluitel over geven. Adviesbureau let op! Deze rapportage is niet voldoende om conform de NEN 5725 onderzoek uitgevoerd te hebben. Benodigde dossiers zijn mogelijk niet alleen in te zien via de gemeente.

Er zijn op dit moment geen historische bodembedreigende activiteiten bekend.

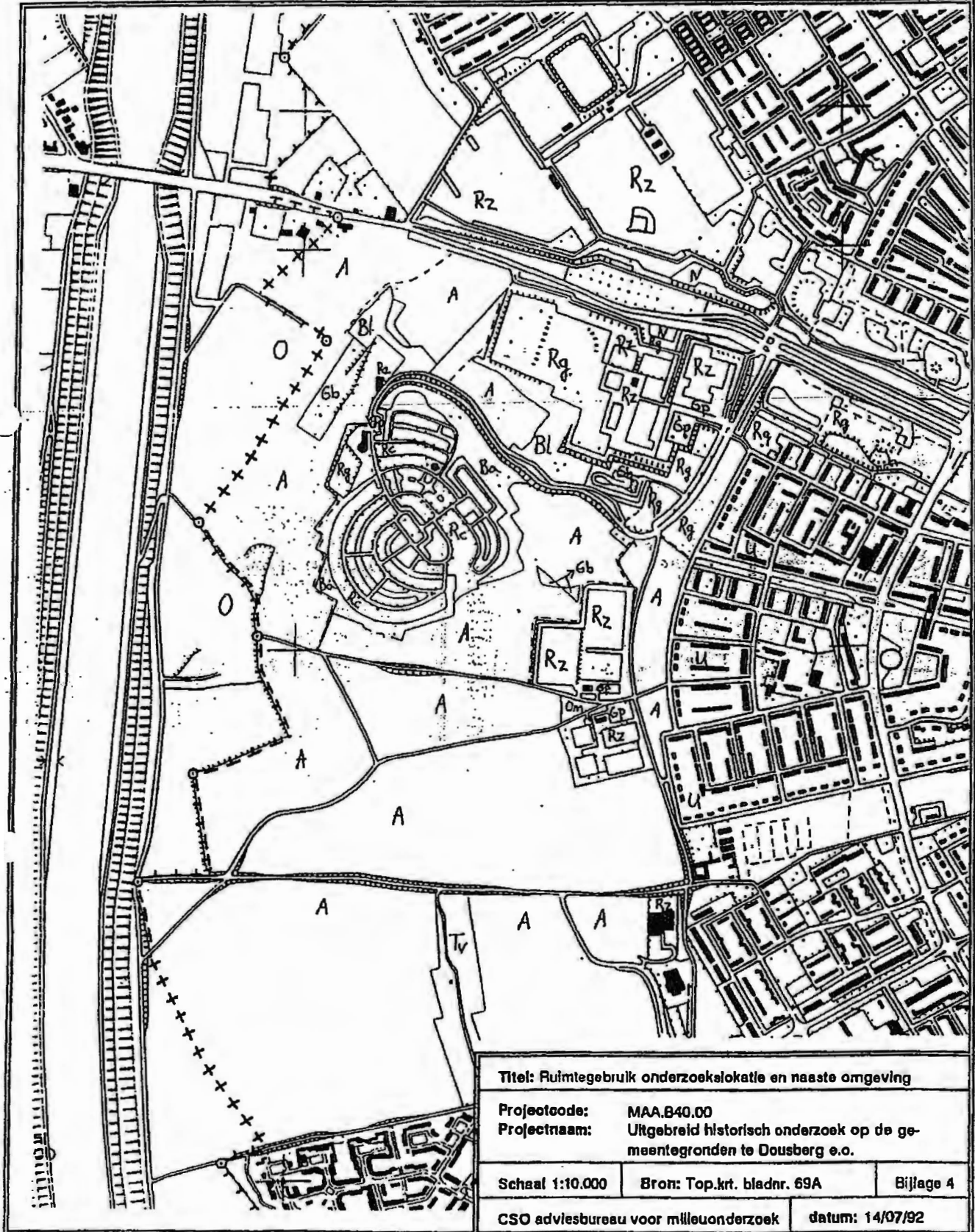
5.3 Bodemonderzoeken en conclusies

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd, daarom kan er geen concrete uitspraak gedaan worden over de bodemkwaliteit. De gemiddelde kwaliteit overeenkomstig de ligging binnen een deelgebied uit het Bodembeheerplan Maastricht 2007 geldt als indicatie.

Besluiten

Er zijn in ons systeem geen besluiten over deze onderzoekslocatie aanwezig.

Historisch onderzoek, CSO (1992)



5 Resultaten

5.1 Inleiding

De Dousberg kent een lange en veelzijdige geschiedenis. Zo zijn er in de jaren zestig op de top van de Dousberg sporen van een Romeinse villa gevonden. Hierlangs liep een Romeinse weg, nu de Pottenbergweg. Aan deze weg in het grensgebied zijn tumuli (=grafheuvels) gevonden. Er bestaan vermoedens dat op en rond de Dousberg enkele galgen hebben gestaan. De naam van de Goudenweg is mogelijk afgeleid van "galgenweg".

De boerderij Hazendans bestond al in de 18^e eeuw. Hier heeft een in gezeten en later een jeneverstokerij. De naam is waarschijnlijk afkomstig van het letterlijke "dans van de hazen". Als mannelijke hazen vechten staan ze op hun achterpoten en lijkt het net of ze dansen. Maar de naam kan ook worden verklaard met het feit dat de herberg waarschijnlijk tevens een dansplaats is geweest. Daarbij komt dat de naam Haesen in de streek een veel voorkomende familienaam is.

De verklaring van de naam "Dousberg" is niet eenduidig. Er zijn verschillende mogelijkheden: doodsberg, in verband met de galgen en terechtstellingen; geestenberg, dus = geesten; doesberg, dit betekent berg met laag hout begroeid; duizelige, sluimerende berg, hierbij wordt gedacht aan de Dousberg als plaats waar oude volken m.b.v. verdovende middelen in trance kwamen. De verklaring van "doesberg" lijkt het meest voor de hand te liggen.

Voorts vermoedt men dat de Dousberg in de Karolingische tijd gefungeerd heeft als "malberg", dit is een plaats waar de gouvgraven recht spraken. Naast terechtstellingen hebben op in de omgeving van de Dousberg veel krijgsverrichtingen plaats gehad. Zo hebben de Spanjaarden onder Alva de Dousberg bezet en Parma heeft er ook troepen gelegerd gehad. Frederik Hendrik van Oranje-Nassau heeft er een tijd zijn hoofdkwartier gevestigd en de Fransen hebben in de 18^e eeuw Maastricht beschoten van achter de Dousberg (H. van Bommel, "Plaatselijke benamingen in de omgeving van Maastricht", de Maasgouw, 1970).

5.2 Historische gegevens tot 1970

In het kader van het onderzoek is het van belang de gebeurtenissen vanaf ongeveer halverwege de vorige eeuw te achterhalen. Aan de hand van historische topografische kaarten is nagegaan wat het vroegere landgebruik in het onderzoeksgebied is geweest en of er bebouwing heeft gestaan. De volgende topografische kaarten zijn bestudeerd:

- kaartblad 61, Maastricht, schaal 1:50.000, 1848;
- kaartblad 765, Maastricht, schaal 1:25.000, 1921;
- kaartblad 61 F, Maastricht, schaal 1:25.000, 1935, 1949, 1956 en 1968.

Delen van bovengenoemde kaartbladen waarop de onderzoekslokatie is gelegen zijn weergegeven in bijlage 6.

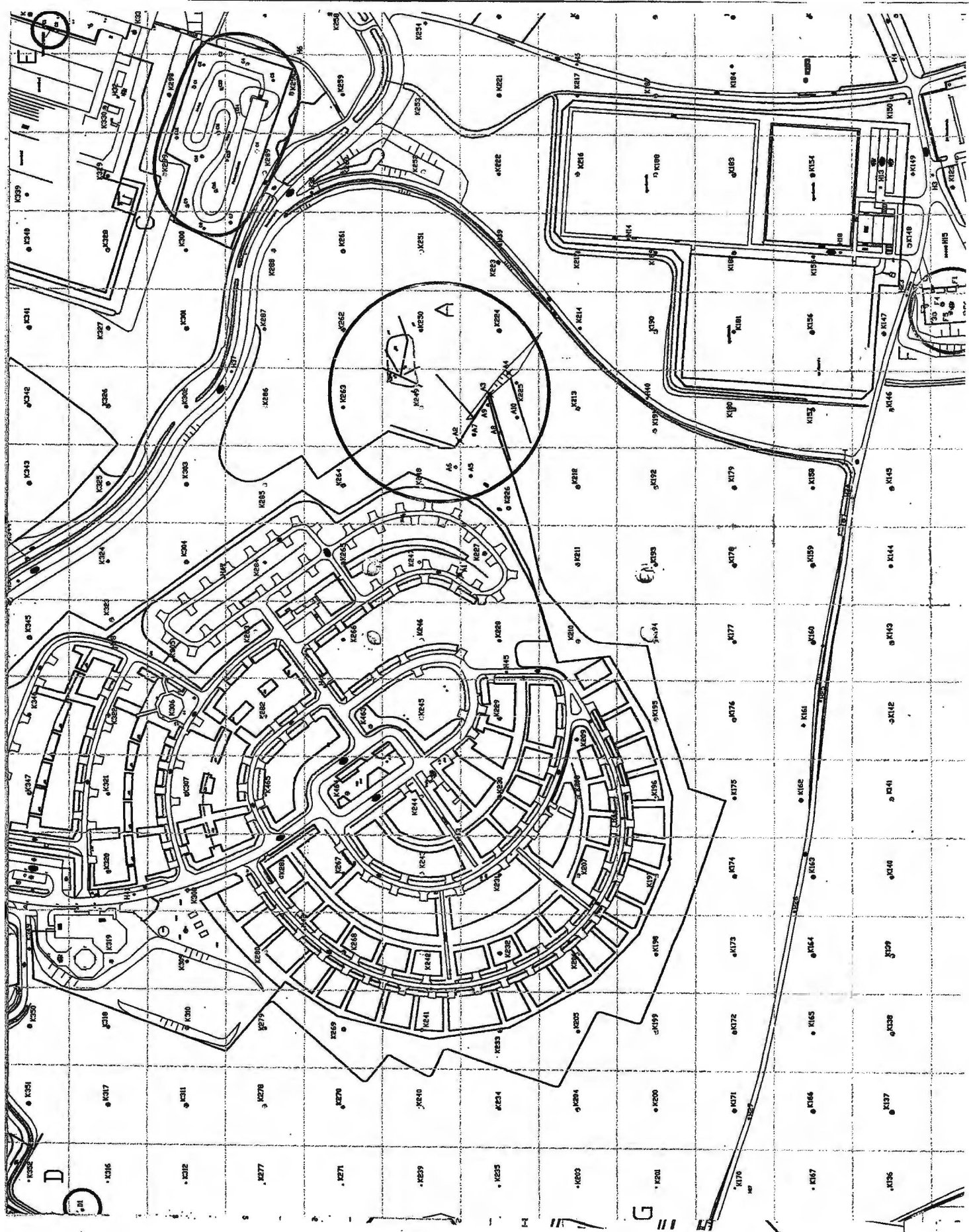
Op de kaart uit 1848 is te zien dat het wegenpatroon in de onderzoekslokatie nagenoeg hetzelfde is als nu. De Hesperstraat, de Pottebergweg en de Dozenbergstraat zijn duidelijk herkenbaar, zelfs de dwarsweg tussen de laatst genoemde wegen (de Fonkensweg) was er toen al. Overigens is deze weg nu niet meer in het veld te herkennen. De boerderij de Hazendans is terug te vinden op de kaart. De Dousbergweg bestond nog niet en de Goudenweg liep, op het punt waar de weg nu de uitkomt, meer naar het noordwesten, min of meer over het terrein van het zwembad en de buitentennisbanen en kruist de huidige Via Regia. Aan de kruising, maar buiten de onderzoekslokatie, lag de boerderij Vuilwammes. Binnen de onderzoekslokatie stonden een drietal boerderijen: aan de huidige Via Regia in 1921 nog Bilsersbaan geheten, lagen er twee waar nu ongeveer de ligweide van het zwembad ophoudt en aan de vroegere Goudenweg lag er één ongeveer op de plaats waar tegenwoordig de kantine van de buitentennisbanen staat.

De Dozenbergstraat heette vroeger Molenweg, zoals op de kaart uit 1921 te zien is. Opvallend is dat de steilranden langs de wegen er nu nog zijn. Ook de steilrand op de westelijke flank van de Dousberg zelf is er nu nog. Op de kaart uit 1921 is deze echter anders aangegeven dan op de kaarten van later datum. Dit heeft naar alle waarschijnlijkheid te maken met de manier van karteren, niet met handelingen in het landschap.

Blijkens de topografische kaart uit 1935 is er op de oostzijde van de top van de Dousberg een kleine groeve aanwezig geweest, ongeveer 50 bij 25 meter en ongeveer 10 meter diep (m.m. de heer Kerkhofs), waar grind is gewonnen. In 1956 wordt deze groeve niet meer op de topografische kaart aangegeven, het weggetje erheen nog wel. Naar zeggen van de heer Kerkhofs werd de groeve toen niet meer gebruikt voor grindwinning, maar voor de stort van allerhande afval (bouwpuin, oude meubels etc.). In een artikel in de Maasgouw, handelend over de plaatselijke benamingen in de omgeving van Maastricht (Van Bommel, 1970), wordt ook melding gemaakt van de kiezelgroeve op de Dousberg. Er wordt van gezegd dat de lokatie gedeeltelijk niet geschikt is voor landbouw en dat er clandestiene puinstorting plaatsvindt. Vermoedelijk is de groeve bij de aanleg van de camping afgedekt met een laag löss (m.m. medewerker camping "Dousberg").

De Hesperstraat, de straat van de Hazendans naar de Bilsersbaan (de vroegere Goudenweg) en de Dozenbergweg (Molenweg) zijn als slecht onderhouden verharde wegen aangegeven op de topografische kaart uit 1949. De Bilsersbaan is in 1921 al een verharde weg. Op de kaart uit 1956 zijn de Hesper-

Verkennend bodemonderzoek, Grontmij (2002)



14 Deellocatie K

14.1 Omschrijving deellocatie

Deellocatie K betreft het zogenaamde "Overig gebied Nederland". Dit zijn alle resterende uitpandige delen op Nederlands grondgebied binnen het plangebied, die niet in het huidige onderzoek onderzocht worden of reeds in een ander kader onderzocht zijn.

Het betreft naast de agrarische percelen, voetbalvelden, de camping, de ski-baan, het buitengebied van de zwembaden, plantsoenen, bermen etc. Deze deellocatie heeft een totale oppervlakte van ongeveer 920.000 m².

14.2 Veld- en laboratoriumonderzoek

Op het terrein zijn in totaal 466 boringen uitgevoerd waarvan 326 boringen zijn uitgevoerd tot 0,5 m-mv en 140 boringen zijn doorgezet tot 2,0 m-mv. De boringen zijn middels een raster over het de gehele locatie verdeeld. Hierbij zijn de boringen tot 0,5 m en 2,0 m evenredig verdeeld in het gebied. De exacte locaties van de boringen zijn weergegeven op de tekening in bijlage 5.

14.2.1 Bodemopbouw

De bovenlaag tot 50 cm beneden maaiveld is veelal opgebouwd uit een zwak tot plaatselijk sterk zandige zwak humeuze leemlaag.

De ondergrond (0,5-2,0 m) bestaat eveneens uit afwisselende een zwak tot sterk zandhoudende leemlaag. Verder bevindt zich plaatselijk een matig fijne, uiterst siltige zandlaag.

Voor een gedetailleerd overzicht van de bodemopbouw wordt verwezen naar de boorprofielen in bijlage 7.

14.2.2 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn op een groot aantal plaatsen zintuiglijke bijmengingen aangetroffen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem. Zwakke bijmengingen met kool- en puinresten worden in de bovengrond van het gehele gebied aangetroffen. Overigens worden alleen in het noordoostelijke deel van het plangebied en in de omgeving van de sporthal matig tot sterke bijmengingen met puin en koolresten aangetroffen. In diverse boringen in dit deel van het gebied zijn ook sintels en/of kolengruis waargenomen.

In de ondergrond zijn nauwelijks bijmengingen aangetroffen. Alleen ter plaatse van boring 376 is een matige bijmenging met puin en koolresten aangetroffen en in boring 430 een sterke bijmenging met sintels.

14.2.3 Laboratoriumonderzoek

De tabel in bijlage 8 geeft een overzicht van de onderzochte mengmonsters en de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen. Alle mengmonsters zijn onderzocht op het NEN 5740 pakket.

14.2.4 Toetsing analyseresultaten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het resultaat van de toetsing van de analyseresultaten. Opgemerkt wordt dat in deze tabel uitsluitend die (meng)monster zijn opgenomen met een overschrijding van de streefwaarde.

Tabel 14.1: Verhoogde analyseresultaten per (meng)monster

(Meng)monster	Verhoogde gehalten ¹			
	> S en < AG	> S en/of > AG	> T	> I
BOVENGROND				
MM3	-	olie	-	-
MM10	Cd	-	-	-
MM11	Cd	-	-	-
MM13	Cd	-	-	-
MM18	Cd	-	-	-
MM22	Cd	olie	-	-
MM23	Cd	-	-	-
MM25	Cd	-	-	-
MM32	Cd	-	-	-
MM34	Cd	-	-	-
MM36	Cu, Zn	Cd, Hg, Pb	-	-
MM37	Cd, Zn	-	-	-
MM40	Cd	-	-	-
MM41	Cd	EDX, olie	-	-
MM44	Cd	-	-	-
MM46	Cu	Ni	-	-
MM47	-	olie	-	-
MM48	Cd, Cu, Zn	-	-	-
MM49	Cd, Hg, Zn	olie	-	-
MM50	Cd	-	-	-
MM52	Cd	-	-	-
MM53	-	PAK, olie	-	-
MM56	Cu, Hg, Pb	As, Cd, PAK	-	Zn
MM58	Cd, Cu, Zn	olie	-	-
MM59	Cd, Cu, Hg, Zn	-	-	-
MM60	Ni	-	-	-
ONDERGROND				
MM12	-	Hg	-	-
MM20	-	olie	-	-
MM24	Cd	-	-	-
MM28	-	olie	-	-
MM38	Zn, PAK	olie	-	-

- 1) S = streefwaarde
 AG = achtergrondwaarde
 T = tussenwaarde
 I = interventiewaarde

Voor een compleet overzicht van de getoetste analyseresultaten en de geanalyseerde gehalten wordt verwezen naar bijlage 10. Een kopie van het originele analyserapport is opgenomen in bijlage 14.

14.3 Conclusie

Bovengrond

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn verspreid over het hele plangebied zwakke bijmengingen met puin en koolresten aangetroffen. Alleen in het noordelijk deel worden ook matige en sterke bijmengingen waargenomen. Hier worden ook bijmengingen met sintels en kolengruis aangetroffen.

Uit tabel I4.1 blijkt dat bij de analyses slechts in enkele mengmonsters de achtergrondwaarden worden overschreden. Het betreft hierbij vrijwel alleen licht verhoogde gehalten. Opvallend is dat in de meeste monsters een verhoogd gehalte aan cadmium wordt aangetroffen, dat echter bijna lager is dan de achtergrondwaarde. Enkele monsters bevatten licht verhoogde gehalten aan cadmium, nikkel, arseen, minerale olie, BOX en PAK, veelal in samenhang met de bijmenging van puin en koolresten maar niet altijd.

Het enige monster met een sterk verhoogd gehalte is MM56, zijnde het separate monster van de bovengrond van boring 439. Deze boring is geplaatst in het plantsoen langs de Via Regia. Zintuiglijk is in de bovengrond een sterke bijmenging met puin aangetroffen.

Het onderzochte monster bevat licht verhoogde gehalten aan arseen, cadmium en PAK en een sterk verhoogd gehalte aan zink.

De verhoogde gehalten aan minerale olie in de verschillende mengmonsters betreffen in alle gevallen zeer lichte overschrijdingen van de streefwaarde. Het maximaal aangetroffen gehalte bedraagt 65 mg/kg. Daarnaast kan op grond van de samenstelling van de minerale olie gesteld worden, dat de verhoogde gehalten hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt worden door humuszuren en/of PAK-achtige verbindingen.

Er is op basis van de resultaten geen duidelijke relatie te leggen tussen de verhoogde gehalten aan met name zware metalen en olie en de aangetroffen bijmengingen met kool-, puinresten. Zowel in zintuiglijk schone monsters als in monsters met zintuiglijke bijmengingen zijn verhoogde gehalten vastgesteld.

Ondergrond

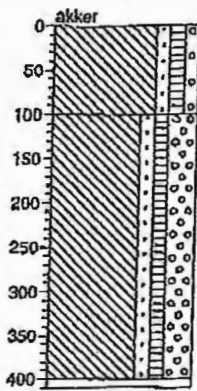
In de ondergrond is alleen ter plaatse van boring 376 is een matige bijmenging met puin en koolresten aangetroffen en in boring 430 een sterke bijmenging met sintels.

De toetsing van de analyseresultaten geeft aan dat de ondergrond vrijwel niet verontreinigd is. Slechts 1 mengmonster bevat een licht verhoogd gehalte aan kwik. De beide zintuiglijk matig tot sterk verontreinigde boringen zijn separaat onderzocht. Alleen in het monster van boring 376 wordt een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.

Ten aanzien van gehalten aan minerale olie geldt hetzelfde als in de bovengrond. Ook in de ondergrond is het maximaal aangetroffen gehalte 65 mg/kg en kan op grond van de samenstelling van de minerale olie gesteld worden, dat de verhoogde gehalten hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt worden door humuszuren en/of PAK-achtige verbindingen.

Boorprofielen

Boring: I a

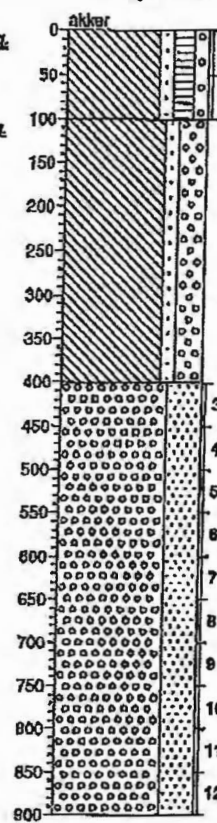


Leem, zwak zandig, zwak humeus, zwak grindig, Donker-bruin.

▲ Leem, zwak zandig, zwak humeus, sterk grindig, Bruin-donker, uiterst puinhoudend, GLAS KERAMIEK.

STUIF.

Boring: I b

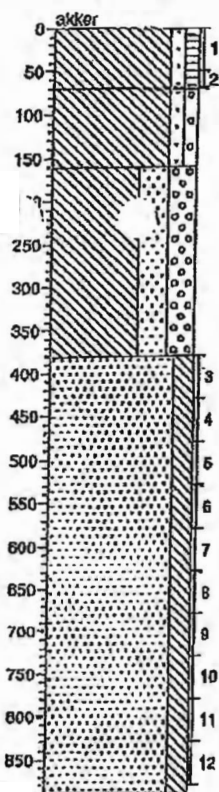


Leem, zwak zandig, matig humeus, zwak grindig, Bruin-donker.

▲ Leem, zwak zandig, sterk grindig, Bruin-donker, sterk puinhoudend, GLAS.

Grind, zeer grof, uiterst zandig, Bruin.

Boring: II



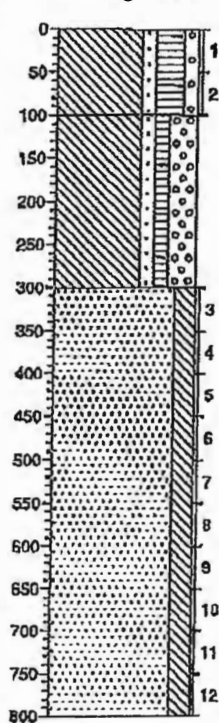
Leem, zwak zandig, zwak humeus, Bruin.

▲ Leem, zwak zandig, zwak grindig, Bruin, uiterst puinhoudend, GLAS IJZER KERAMIEK.

▲ Leem, sterk zandig, sterk grindig, Bruin, matig puinhoudend.

Zand, zeer fijn, matig siltig, Geel-beige.

Boring: III



Leem, zwak zandig, sterk humeus, zwak grindig, Donker-bruin.

▲ Leem, zwak zandig, zwak humeus, sterk grindig, Donker-bruin, matig puinhoudend.

Zand, zeer fijn, matig siltig, Geel-beige.

'getekend volgens NEN 5104'


Historisch onderzoek Dousbergweg 102, Witteveen & Bos (2007)

water
 infrastructuur
 milieu
 bouw

notitie

Witteveen+Bos
 Leidenlaan 16
 postbus 1080
 6201 BB Maastricht
 telefoon 043 32812 22
 telefax 043 32537 99

onderwerp Historisch onderzoek artikel 19 procedure Dousberg
 project Resultaten historisch onderzoek
 opdrachtgever RO groep
 projectcode MT769-7
 referentie MT769-7/mome/004
 opgemaakt door Ir. B. Pannemans
 goedgekeurd door Ing. G.J.H.M. Goossens
 status definitief
 datum opmaak 27 maart 2007

paraaf 

aan RO groep dhr. J. Vullers

1. INLEIDING

In opdracht van de RO groep heeft Witteveen+Bos een historisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van twee locaties gelegen op de Dousberg te Maastricht.

Momenteel vindt ontwikkeling plaats van het terrein Dousberg te Maastricht. Op twee deellocaties van dit terrein zullen in de toekomst grondgebonden woningen worden gebouwd. Het betreft een locatie boven op de Dousberg ter plaatse van de voormalige camping en een locatie bij het huidige zwembad ten oosten van de Dousbergweg. Een tekening met hierop de ligging van bovengenoemde locaties is weergegeven in bijlage I.

Voor de geplande nieuwbouw wordt een bestemmingswijziging aangevraagd. Ten behoeve van de artikel 19 procedure is een historisch bodemonderzoek conform de NVN5725 en terreininspectie uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek is nagaan of op de locaties sprake is van verdachte, potentieel bodem-bedreigende activiteiten.

In 2002 is door Grontmij op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (ref. 1). Aangezien de activiteiten vóór 2002 uitgebreid zijn onderzocht en gerapporteerd door Grontmij, ligt de nadruk van onderhavig onderzoek op de periode na 2002. Tijdens het historisch onderzoek zijn de bouwvergunningen, hinderwetvergunningen en tankarchief bestudeerd.

2. INFORMATIE DEELLOCATIES

	deellocatie 1	deellocatie 2
omschrijving	locatie ter plaatse van de voormalige camping	locatie bij het huidige zwembad
adres	Dousbergweg 102	Dousbergweg 10
kadastrale ligging	Oud Vroenhoven sectie F nummer 359 (ged.)	Maastricht sectie N nummer 735 (ged.)
oppervlakte	ca. 9.000 m ²	ca. 4,3 ha

De locatie ligt volgens het bodembeheerplan (ref. 2) van de gemeente Maastricht in het deelgebied 'Overig'. Bepalend voor de bodemkwaliteit in dit gebied is het voorkomen van verhoogde gehalten aan met name zware metalen, PAK's en minerale olie als gevolg van menselijk handelen in het verleden.

3. VERKENNEND BODEMONDERZOEK (Grontmij, 2002, ref. 1)

locatie voormalige camping

Ter plaatse van de voormalige camping zijn in 2002 door Grontmij enkel wat overschrijdingen van de streefwaarde voor cadmium aangetroffen. Alle gehalten blijven echter beneden de achtergrondwaarden.

locatie huidig zwembad

Op de deellocatie gelegen bij het huidige zwembad zijn door Grontmij alleen licht ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. De gemeten waarden voor koper en kwik overschrijden de achtergrondwaarden marginaal. De verontreinigingen hier zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan bijmengingen van puin en kooltjes. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is door Witteveen+Bos een doelmatigheidsstoets uitgevoerd. Uit de resultaten van deze toets blijkt dat het niet doelmatig is een sanering uit te voeren. De doelmatigheidsstoets is weergegeven in bijlage II.

4. HISTORISCH ONDERZOEK 2002 TOT HEDEN

Dossiers uit het gemeentelijk archief met volgende dossiernummers zijn bestudeerd:

- SOG2578;
- dyn02786;
- dyn02787;
- dyn02788;
- dyn02789;
- dyn06092;
- dyn21668.

locatie voormalige camping

Ter plaatse van de voormalige camping zijn geen gegevens aangetroffen die dulden op mogelijk bodembedreigende activiteiten.

locatie huidig zwembad

Bij het huidige zwembad zijn ter hoogte van de technische ruimte van de warmtekracht-unit twee bovengrondse opslagruimtes voor olie aanwezig. Het gaat hierbij om een opslag van ca. 1.000 liter schone olie en ca. 1.000 liter vuile olie (dyn06092). Verder is op deze locatie een opslag van chemicaliën aanwezig. Het gaat hierbij om ca. 4.000 liter chloorbleekloog en ca. 1.000 liter zwavelzuur (dyn02787). De opslag vindt plaats bovengronds in pandig op een betonvloer.

Tijdens het onderzoek van Grontmij in 2002 is geen specifiek onderzoek uitgevoerd ter plaatse van bovengenoemde opslagen. Vermoedelijk is hiervoor gekozen aangezien opslag van de genoemde stoffen bovengronds in pandig op een betonvloer plaatsvindt waardoor niet direct sprake is van een 'verdachte locatie'.

Tijdens het dossieronderzoek is verder geen informatie aangetroffen over activiteiten vanaf 2002 tot heden die zouden geïmpliceerd kunnen hebben tot een eventuele (additionele) bodemverontreiniging.

5. LOCATIEBEZOEK

Op 6 februari 2007 is een locatiebezoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen activiteiten waargenomen die een mogelijke bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Een fotoreportage van dit locatiebezoek bevindt zich in bijlage III.

6. CONCLUSIE

In opdracht van de RO groep heeft Witteveen+Bos een historisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van twee locaties gelegen op de Dousberg te Maastricht.

Aanleiding voor het onderzoek is een bestemmingswijzigingsaanvraag ten behoeve van geplande nieuwbouw op beide locaties. Doel van het onderzoek is vaststellen of op de locaties sprake is van verdachte, potentieel bodembedreigende activiteiten.

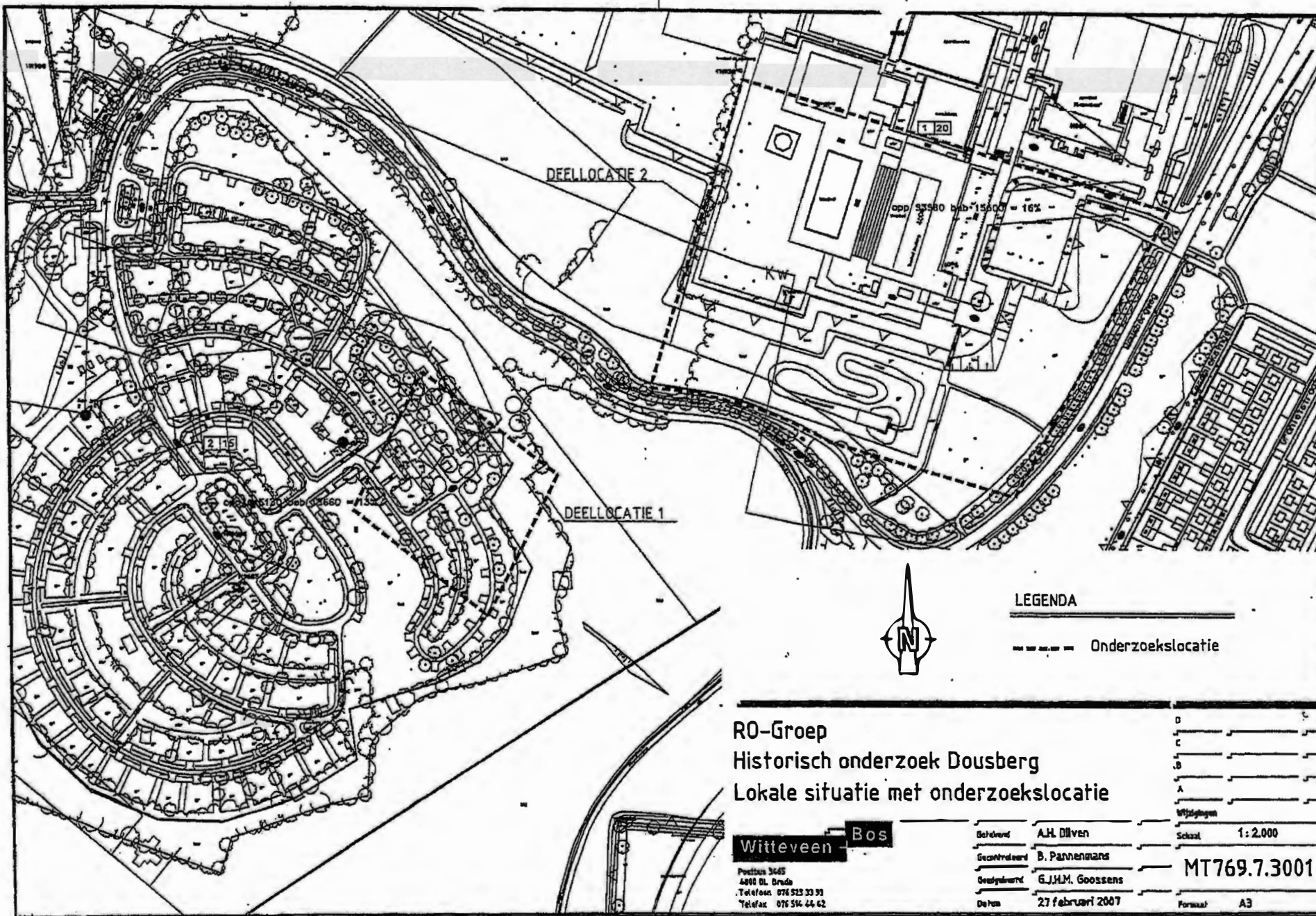
Uit de resultaten van onderhavig onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn gevonden van activiteiten die geleid zouden kunnen hebben tot een additionele bodemverontreiniging sinds de uitvoering van het bodemonderzoek van 2002. Het uitvoeren van een sanering ten aanzien van in het verleden aangetoonde gehalten van koper en kwik wordt als niet doelmatig beschouwd.

Ons inziens bestaat derhalve geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Wel wordt geadviseerd om na de toekomstige sloop van de bebouwing, bij het bodemonderzoek ten behoeve van de bouwvergunningaanvraag, rekening te houden met de huidige opslag van minerale olie en chemicaliën bij het opstellen van de onderzoeksopzet.

7. REFERENTIES

1. Verkennend bodemonderzoek plangebied Dousberg e.o. te Maastricht, Grontmij, rapport 32/021162/Jst, mei 2002.
2. Bodembeheerplan Maastricht, d.d. 9 november 2004, gemeente Maastricht.



RO-Groep
 Historisch onderzoek Dousberg
 Lokale situatie met onderzoekslocatie

Witteveen **Bos**

Postbus 3465
 4800 DL Breda
 Telefoon 076 523 33 93
 Telefax 076 516 44 62

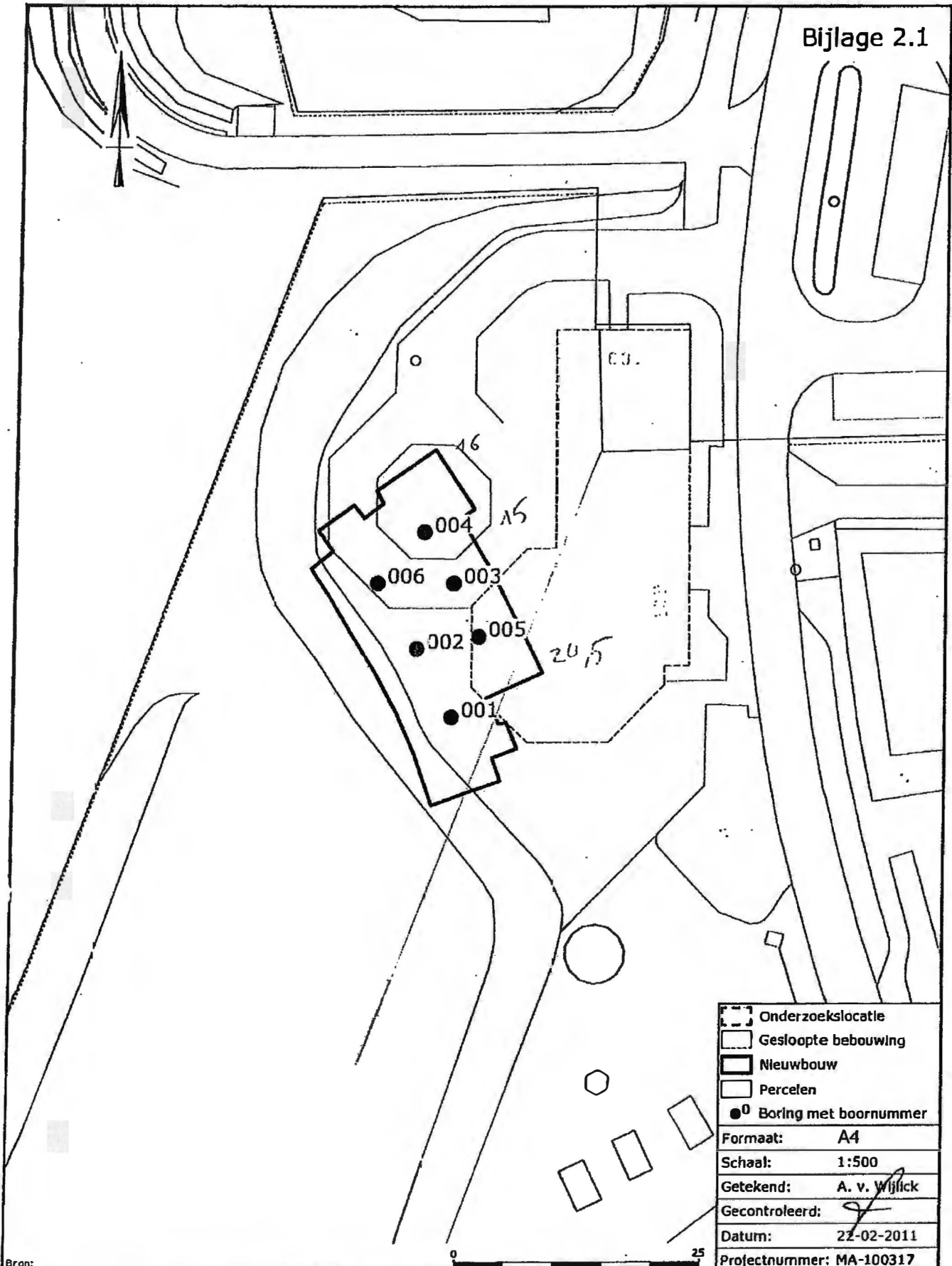
Behever A.H. Dilven
 Gecontroleerd B. Pannenmans
 Gevestigd G.J.H.M. Goossens
 Datum 27 februari 2007

D	_____
C	_____
B	_____
A	_____
Wijzigingen	
Schaal	1:2.000
MT769.7.3001	
Formaat	A3

ACAD.TEG. RWB010714-1-060308

Bodemonderzoek Clubhuis Golf, Geonius (2011)

Bijlage 2.1



	Onderzoekslocatie
	Gesloopte bebouwing
	Nieuwbouw
	Percelen
	Boring met boornummer
Formaat:	A4
Schaal:	1:500
Getekend:	A. v. Wijlick
Gecontroleerd:	<i>[Signature]</i>
Datum:	22-02-2011
Projectnummer:	MA-100317

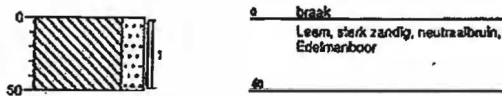
Bron:

Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Dousbergweg 100 te Maastricht

GEONIUS 
 CIVIEL GEOTECHNIEK MILIEU
 Breinderveldweg 15 telefoon: +31-(0)46 457 26 66
 6365 CM Schinnen fax: +31-(0)46 457 26 79

opdrachtnummer : MA-100317
 projectomschrijving : Maastricht, Dousbergweg 100
 Maastricht

Boring: 1
 Datum: 03-02-2011



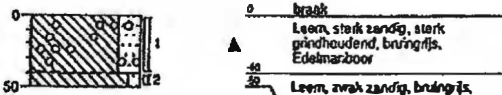
0 braak
 Leem, sterk zandig, neutraalbruin,
 Edelmarboor
 10
 50

Boring: 2
 Datum: 03-02-2011



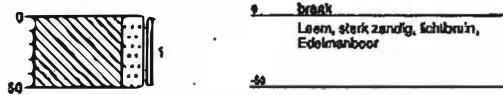
0 braak
 Leem, sterk zandig, lichtbruin,
 Edelmarboor
 10
 50

Boring: 3
 Datum: 03-02-2011



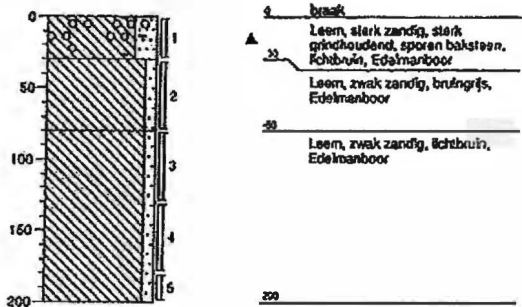
0 braak
 Leem, sterk zandig, sterk
 griethoudend, bruin-grijs,
 Edelmarboor
 10
 30
 Leem, zwak zandig, bruin-grijs,
 Edelmarboor
 50

Boring: 4
 Datum: 03-02-2011



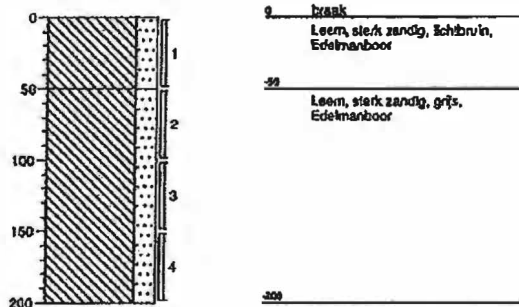
0 braak
 Leem, sterk zandig, lichtbruin,
 Edelmarboor
 10
 50

Boring: 5
 Datum: 03-02-2011



0 braak
 Leem, sterk zandig, sterk
 griethoudend, sporen baksteen,
 lichtbruin, Edelmarboor
 10
 30
 Leem, zwak zandig, bruin-grijs,
 Edelmarboor
 50
 Leem, zwak zandig, lichtbruin,
 Edelmarboor
 100
 160
 200

Boring: 6
 Datum: 03-02-2011



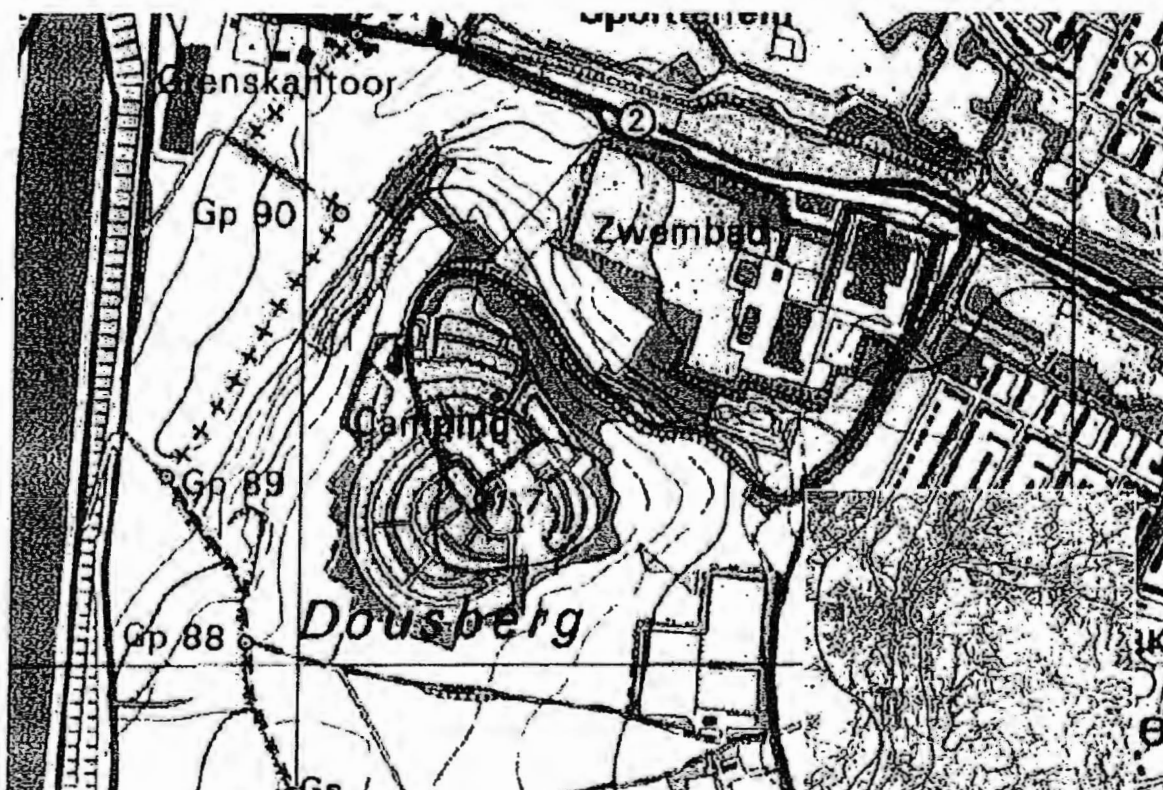
0 braak
 Leem, sterk zandig, lichtbruin,
 Edelmarboor
 50
 100
 Leem, sterk zandig, grijs,
 Edelmarboor
 150
 200



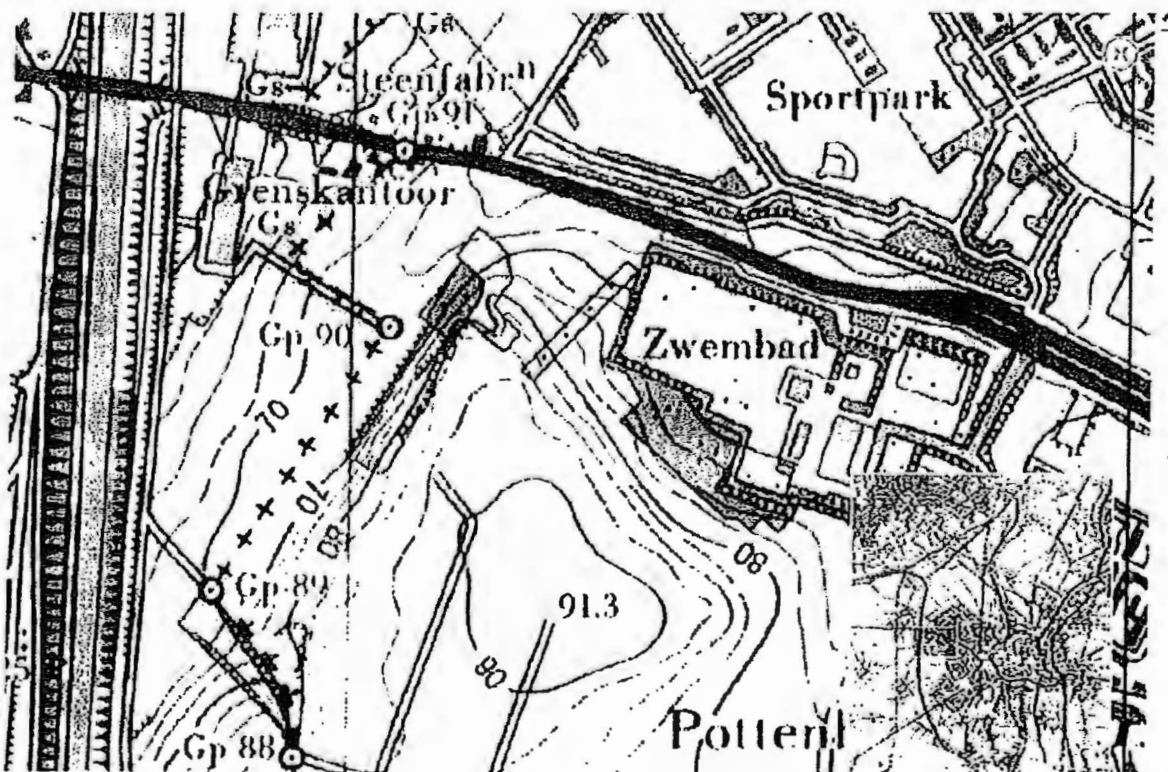
Referentienummer : MA-100317-R1

Bijlage 6:

Historische Informatie



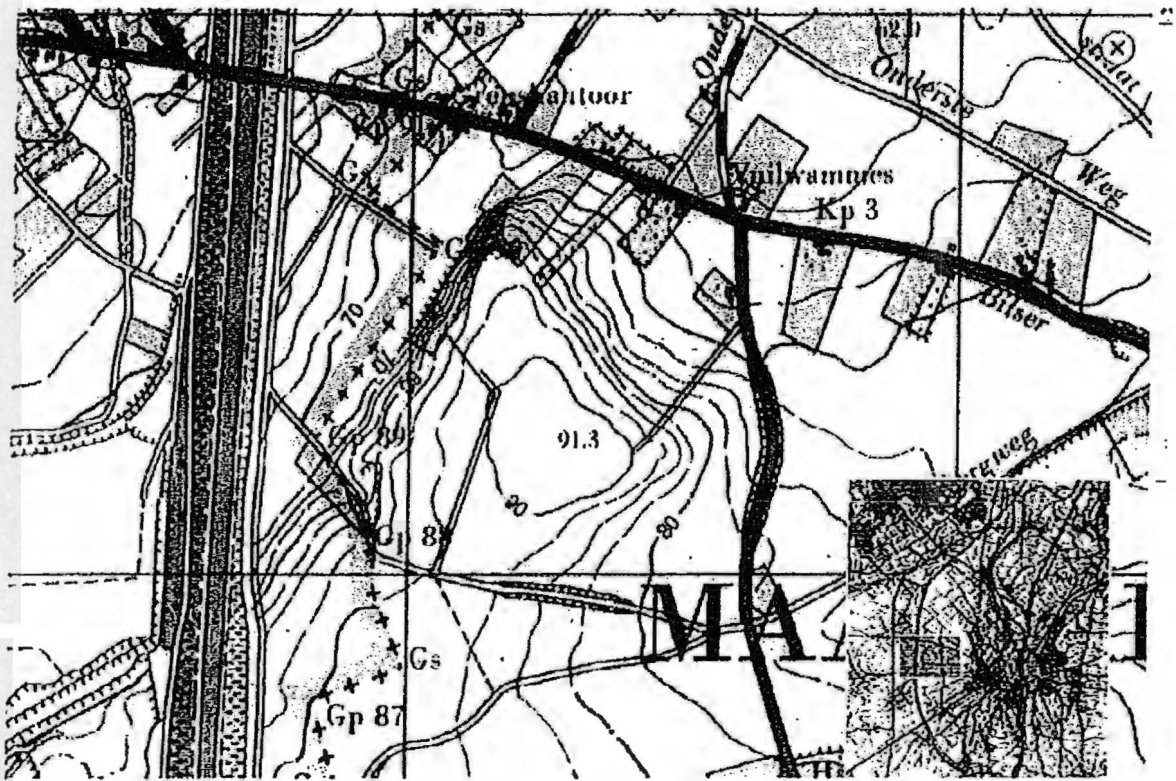
Topografische kaart 1989



Topografische kaart 1979



Referentienummer : MA-100317-R1



Topografische kaart 1959



Sep. bijlage 3:

Gemeente Maastricht, selectiebesluit archeologie Dousberg

Archeologie

Archeologische beleidszones

Het plangebied ligt binnen archeologische beleidszone C, waarbinnen enkele bekende archeologische vindplaatsen liggen. Dit houdt volgens het Maastrichts Planologisch Erfgoedregime (MPE) in dat werkzaamheden voorafgegaan moeten worden door archeologisch onderzoek wanneer:

- (een deel van) een plangebied binnen 50 meter van een bekende archeologische vindplaats of historisch relict ligt
- een plangebied een omvang heeft van 2500 m² of meer

De onderzoeksplicht geldt alleen indien bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Ook indien op basis van het gemeentelijk beleid archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk is, geldt van rijkswege dat indien archeologische resten worden aangetroffen bij eender welke bodemingrepen, men dit conform paragraaf 7 artikel 53 en verder van de laatste herziening van de Monumentenwet 1988 zo spoedig mogelijk bij het bevoegd gezag dient te melden.

Achtergronden

Fysisch geografisch onderzoek (naar ADC-rapport 800¹, BAAC-rapport 01.080² en intern rapport³)

Zuid-Limburg neemt qua landschap een aparte positie in Nederland in. Het gebied kent een voor Nederlandse begrippen sterk reliëf. Daarnaast dagzomen in Zuid-Limburg de oudste gesteenten die we in Nederland kennen. De ontstaansgeschiedenis van het gebied gaat ver terug in de tijd. De oudste dagzomende afzettingen dateren uit het Carboon (360 – 286 miljoen jaar geleden). Deze afzettingen bestaan uit kalksteen, zandsteen en schalies.

Op de afzettingen uit het Carboon liggen lagen mariene kalk- en zandsteen die zijn afgezet in het Krijt (144-65 miljoen jaar geleden). Daarbovenop liggen in de meeste gevallen (zoals ook op de Dousberg) Tertiaire afzettingen, waaronder zilverzanden en enkele bruinkoollaagjes. In het Tertiair (65 tot 2,6 jaar geleden) was het klimaat warm en vochtig en vond sterke verweering en erosie plaats. Dit leidde uiteindelijk tot de vorming van een uitgestrekte schiervlakte. Deze schiervlakte is in het Kwartair (2,6 miljoen jaar geleden tot heden) sterk versneden door rivieren. De Oer-Rijn en Oer-Maas stroomden in deze periode door het gebied en voerden vanuit het zuiden sediment aan.

Zeer sterke klimaatsschommelingen zorgden in het Pleistoceen voor voortdurende afwisselingen tussen warme en koude perioden, de zgn. ijstijden of glacials. Tijdens de koudere perioden vond accumulatie plaats, terwijl in de overgangperiode van koude naar warmere perioden insnijding plaats vond. Als gevolg van deze voortdurende klimaatsveranderingen, gecombineerd met tektonische opheffing van het gebied ontstonden tientallen rivierterrassen. Vooral de Maas, die tijdens het Vroeg-Pleistoceen nog in oost-noordoostelijke richting stroomde, heeft in Zuid-Limburg dikke pakketten grind afgezet.

Volgens de Geologische Kaart van Zuid-Limburg en omgeving (kaartblad Afzettingen van de Maas) bestaat de ondiepe ondergrond van het onderzoeksterrein uit Maas-afzettingen (Formatie van Beegden). Dit terras van 's Gravenvoeren heeft zich circa 550.000 jaar geleden gevormd. In de daarop volgende periode vormde de Maas in twee fasen zowel ten oosten als ten westen van de Dousberg een rivierdal waardoor vrijwel het gehele terras werd opgeruimd. Op deze manier werd de terrassen van Rothem 1 en 2 gevormd (resp. 425.000 en 330.000 jaar geleden) die eveneens tot de Formatie van Beegden worden gerekend. De top van het terras van Rothem 1 ligt ruim 10 meter lager dan dat van 's Gravenvoeren. De top van het terras Rothem 2 ligt ruim 15 meter lager dan dat van 's Gravenvoeren. Aan de noordoostzijde van de Dousberg zijn de terrassen van 's Gravenvoeren en Rothem 1 en 2 gedeeltelijk geërodeerd tijdens de vorming van het terras van Caberg zo'n 250.000 jaar geleden. Hierdoor is de noordelijke helling van de Dousberg relatief steil. De top van het terras

¹ Ploegaert 2006

² Schorn 2002

³ Soeters en Brakman 2009

van Caberg bevindt zich ruim 20 meter onder dat van 's Gravenvoeren. De binnenstad van Maastricht ligt op de relatief jonge afzettingen van de terrassen van Oost-Maarland die ruim 40 meter lager liggen dan het terras van 's Gravenvoeren.

Gedurende de laatste twee glaciale, het Saalien (ca. 200.000 - 130.000 jaar geleden) en vooral tijdens het Weichselien (ca. 120.000 - 11.000 jaar geleden) werd in Zuid-Limburg löss afgezet. Dit zijn eolische afzettingen die onder koude omstandigheden gevormd zijn. Door het koude klimaat groeiden nauwelijks planten in Nederland en de wind had vrij spel. De löss ligt in feite als een soort deken over de Maasterrassen heen. De dikte van de lössafzettingen is zeer verschillend. Op de vlakke delen komen dikten van 10 tot maximaal 20 meter voor. Op de hellingen is de dikte veel geringer. Op zeer steile hellingen kan de löss zelfs ontbreken en dagzomen lokaal oudere formaties. Tegenwoordig wordt de löss tot het Laagpakket van Schimmert van de Formatie van Boxtel wordt gerekend, voorheen behoorde de löss tot de Formatie van Twente. De löss is oorspronkelijk kalkrijk afgezet.

Gecmorfologie en bodemgesteldheid

Als gevolg van periglaciale omstandigheden in het Weichselien was de ondergrond in het lössgebied bevroren. Hierdoor kon water alleen via het oppervlak afstromen. Op hellingen heeft de geconcentreerde afstroming van sneeuwmeltwater geleid tot insnijding en daarmee de vorming van sneeuwmeltwaterdalen. Deze dalen zijn nu droog.

Aan het eind van het Weichselien verdwenen de periglaciale omstandigheden. Hierdoor kon bodemvorming optreden. Door bodemprocessen is de oorspronkelijk kalkrijke löss in de loop van de tijd ontkalkt. In het algemeen is de löss in Zuid-Limburg tot een diepte van 2 à 3 m ontkalkt. Na ontkalking treedt interne vertering op. Onder invloed van regenwater spoelen de gevormde kleideeltjes uit. Deze kleideeltjes accumuleren in een diepere horizont en vormen zo een klei-inspoelingshorizont, de zogenaamde Bt-horizont of briklaag. Dit is een kenmerkend fenomeen voor de lössgronden.

Gedurende het Holoceen is weinig meer veranderd aan de geologische structuren van Limburg. De Maas nam haar uiteindelijke loop aan. Vanaf het Neolithicum (ca. 7000 jaar geleden) begint de mens echter invloed uit te oefenen op het Limburgse landschap. Löss is een zeer vruchtbare bodem met een goede waterhuishouding. Hierdoor is het gebied zeer geschikt voor landbouw en als gevolg van de introductie van landbouw en veeteelt vindt ontbossing plaats. In eerste instantie gebeurt dit alleen in de vlakke delen: de beekdalen en plateaus. Vanaf de Vroege IJertijd worden echter ook de hellingbossen ontgonnen. Het nadeel van lössgronden is dat ze zeer gevoelig zijn voor erosie, met name op hellingen. De ontginningen leidden dus tot erosie van het lössdek. Ook in de Romeinse tijd heeft aanzienlijke erosie plaats gevonden. In deze periode werd grootschalige landbouw bedreven vanuit de zogenaamde *villae*. Vanaf de Volle Middeleeuwen (ca. 1000 n. Chr.) heeft waarschijnlijk de meeste erosie plaats gevonden.

De mate van erosie is niet alleen afhankelijk van de bodembedekking/begroeiing. De hoeveelheid en intensiteit van de neerslag, maar ook de steilheid, lengte en vorm van de helling spelen een belangrijke rol. In het algemeen geldt dat bij hellingen groter dan 2% het bovenste deel van het bodemprofiel, de A-horizont, is geërodeerd. Bij hellingen tot 3% is de resistentere briklaag, Bt-horizont, nog aanwezig. Als de helling echter steiler is dan 8%, is vaak ook de B-horizont verdwenen.

Op niet-beboste hellingen treedt bij neerslag vrij snel een oppervlakkige afspoeling op, die bijzonder erosief is. Daardoor kan een grote hoeveelheid sediment in relatief korte tijd van de helling gespoeld worden. Dit sediment wordt vervolgens afgezet in lagere en/of vlakkere delen van het landschap. De geërodeerde löss werd als colluvium in de lage delen afgezet (aan de voet van de hellingen in de droge dalen en beekdalen. Ook op de hellingen ligt vaak een dun pakket colluvium. Hierdoor ligt de Bt-horizont, die door erosie van de A- en de E-horizonten aan het oppervlak kwam te liggen, tegenwoordig niet meer aan het oppervlak. In de loop van de tijd zijn enorme hoeveelheden löss colluviaal verplaatst. Colluvium wordt in het algemeen herkend aan een lossere pakking en een "vuil" uiterlijk.

Onder invloed van de versterkte afspoeling zijn de oorspronkelijke lössbodems, de brikgronden, die in de omgeving van het onderzoeksgebied voorkomen, veelal onthoofd. Op de vlakke delen van de plateaus is in het algemeen de oorspronkelijke bodem redelijk bewaard gebleven. Afhankelijk van de

mate van ontwatering zijn hier achtereenvolgens kuil-, dal- of radebrikgronden aanwezig. Op de vlakke delen van de helling komt het erosieproces tot stilstand als de B-horizont, die in deze gebieden wordt gekenmerkt door kleinspoeling (brikvorming), aan het oppervlak ligt. In deze situatie spreekt men van een bergbrikgrond. Op de steilere hellingen wordt zelfs de B-horizont aangetast door erosie. Op deze locaties worden ooivaaggronden aangetroffen.

Verwacht mag worden dat op de vlakste delen van het plateau (kuil- en/of dalbrikgronden) waterputten aangelegd kunnen zijn tot op de slecht doorlatende B-horizont. Aan de randen van de hellingen kunnen in het verleden bronnetjes aanwezig zijn geweest waar water is uitgetreden.

Samenvattend kan gesteld worden dat de Dousberg bestaat uit een erosierestant van een Maasterras dat is afgedekt met een dun pakket löss. Rondom dit erosierestant is een pakket lössafzettingen met een wisselende aanwezig. Deze afzettingen zijn in verschillende koude perioden sinds het ontstaan van het Maasterras, zo'n 550.000 jaar geleden, door de wind afgezet. Het huidige landschap heeft vooral zijn vorm gekregen aan het eind van het Weichselien. Als gevolg van ingrepen in het landschap door de mens, zoals akkerbouw en ontbossing, is het landschap door erosie verder aangetast.

Archeologische waarden (naar intern rapport⁴)

Prehistorie

In het verleden hebben op en rondom de Dousberg al een aantal archeologische (nood)onderzoeken plaatsgevonden. Een archeologische prospectie die in 2001 is uitgevoerd heeft een aantal vondsten van vuurstenen werktuigen uit het Paleolithicum tot en met de Bronstijd aan het licht gebracht.⁵ Slechts enkele hiervan laten zich nauwer determineren en dateren: een gepolijste bijl met snede uit het Neolithicum en een complete vuistbijl uit het Midden-Paleolithicum. De vondsten bevinden zich te verspreid door het onderzochte gebied om van indicatieve concentraties te spreken. Dat in de nabijheid van de Dousberg in elk geval vanaf het Midden-Paleolithicum bewoning plaatsvond, toont het door de K.U. Leuven uitgevoerde onderzoek in de vallei van het Hezerwater aan.⁶ Hierbij zijn vijf kampementen uit deze periode aangetroffen. De sporen bevonden zich ca. 4 meter onder het maaiveld en waren goed geconserveerd. Tijdens de prospectie zijn geen vondsten uit de IJzertijd aangetroffen.

Als in 2006 blijkt dat ten zuidoosten van de heuvel bij de aanleg van een waterpartij voor de golfbaan archeologische sporen vergraven worden, wordt hier nader onderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd in de onverstoorde grond.⁷ Hierbij worden inderdaad kuilen aangetroffen, waarvan er een in de Late IJzertijd te dateren is. Van de overige sporen is de datering onzeker en is het niet mogelijk ze aan een bepaalde structuur toe te schrijven. Waarschijnlijk is tijdens de aanleg van de vijver een bijbehorende huisplaats weggegraven.

In 2007 is een noodopgraving uitgevoerd bij de aanleg van de parkeerplaats van de Golfclub Maastricht bovenaan de Dousbergweg. Hierbij zijn o.a. sporen uit het Vroeg-Neolithicum en de vroege en Midden-IJzertijd aangetroffen. De sporen uit de IJzertijd duiden op een nederzetting met pottenbakkersactiviteiten en textielverwerking (weefgewichten en spinklosjes). De Vroeg-Neolithische vondsten bestaan uit kuilen met houtskoolspikkels waarin bewerkt vuursteen, verbrande leem en aardewerk (waaronder misbaksels) is gevonden. Mogelijk bevinden zich in de nabijheid van de vindplaats de resten van een oventje.

Naast het archeologisch onderzoek zijn een aantal waarnemingen gedaan en gemeld:

- in 1978 heeft een amateur-archeoloog een kuil met aardewerkresten en houtskool- en botdeeltjes uit de Midden-IJzertijd aan de noordzijde van de Dousberg (onder huidig fietspad) gedocumenteerd
- in 1992 werd op een akker ten oosten hiervan (ten zuiden van de ligweide van het huidige zwembad) een getoucheerde kling uit het Neolithicum gevonden.

⁴ Soeters en Brakman 2009

⁵ Schorn 2002

⁶ Bringmans 2008

⁷ Ploegaert 2006

Romeinse tijd

Bij de aanleg van de Camping Dousberg, boven op de heuvel, is destijds veel Romeins bouw-, dakpan- en schervenmateriaal aangetroffen. Bloemers meldt dat de NJBG op dezelfde locatie al in 1972/73 tijdens een veldverkenning veel Romeinse dakpanresten en aardewerk heeft verzameld.⁸ Deze vondsten waren de aanleiding voor een proefsleuvenonderzoek in 1979 dat twee muurblokken en een grindconcentratie aan het licht bracht (zie afb. 8). Deze vondsten doen de aanwezigheid van steenbouw c.q. een villaterrein vermoeden, maar op basis van de onderzoeksgegevens is het prematuur deze conclusie te trekken. Wanneer in 2005 blijkt dat de camping gaat sluiten en de Dousberg een nieuwe bestemming als vakantiepark krijgt, doet zich de mogelijkheid voor bovenstaande theorie te staven; archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden zal dus moeten plaatsvinden.

De proefsleuven die in 2006 zowel op als onderaan de Dousberg aangelegd zijn, hebben bovenop de Dousberg een boerderij van het Alphen-Ekerentype uit de eerste of tweede eeuw n. Chr. aangetoond. Het blijft echter de vraag of deze boerderij in samenhang met de in 1979 aangetroffen resten voldoende aanleiding is om van een villaterrein te spreken. Het kan ook gaan om een inheemse nederzetting, zoals deze in 2001 door het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed in Veldwezelt is aangetroffen. Ook hier is sprake van huisplattegronden volgens het Alphen-Ekerentype. Daarnaast zijn resten van spiekers, drie waterputten en een kunstmatig (met Romeinse dakpannen) aangelegde drinkpoel. Het totale nederzettingsterrein beslaat ca. 2,5 ha. De Romeinse greppel die tijdens het noodonderzoek op de locatie van de huidige parkeerplaats van de Golfclub is gevonden, zou een begrenzing van de nederzetting/villaterrein kunnen vormen.

Hoewel er geen bewijs van bestaat, leeft onder buurtbewoners het verhaal dat tijdens de aanleg van het plaatselijke zwembad onderaan de Dousberg een schat van zilveren Romeinse munten gevonden zou zijn. Dit is echter niet meer te controleren; een dergelijke vondst is in ieder geval niet in het gemeentelijk archief geregistreerd.⁹



Afb. 8 : Mogelijk Romeinse grindfundering tijdens het onderzoek in 1979

⁸ Waarnemingsnummer 38124

⁹ Mondelinge mededeling dhr. W. Dijkman

Middeleeuwen en Nieuwe Tijd

De archeologische prospectie uit 2001 heeft weinig vondstmateriaal uit de vroege Middeleeuwen aan het licht gebracht. De verzamelde scherven, slechts vier in totaal, zijn evenwel allemaal afkomstig uit de zone waar de Romeinse vindplaats bekend is. Het is echter te voorbarig om op basis van deze vondsten te concluderen dat het nederzettingsterrein op de Dousberg vanaf de Romeinse tijd tot in de vroege Middeleeuwen continu bewoond is.

Uit historische bronnen is bekend dat tot 1146 op de Dousberg (toen onder de naam Dulceberg) uit naam van de graaf van Loon werd rechtgesproken voor het gebied rondom Maastricht. Eerder zou er een Frankische dingplaats op de Dousberg opgericht zijn, waar drie maal per jaar zitting werd gehouden. Een dingplaats werd ingericht op een locatie waar men bijeenkwam om recht te spreken en geschillen te slechten. Vaak werden deze plaatsen gekenmerkt door een fysieke afbakening van de omgeving, waaraan het zijn naam ontleend (ding = gevlochten wand).

In het stadhuis van Maastricht is een schilderij te bezichtigen waarop de Dousberg als galgenveld is ingericht. Galgenvelden lagen langs de doorgaande wegen, vaak op een heuvel. Meestal werd het doodvonnis niet op de Dousberg ten uitvoer gebracht, maar in de stad zelf (op de Markt). Daarna werd het lichaam naar de galgenberg vervoerd en opgehangen als waarschuwing voor passanten. Mogelijk zijn de resten van de veroordeelden uiteindelijk in een knekelkuil onder de galg begraven.

De vele scherven aardewerk uit de latere Middeleeuwen kunnen in verband gebracht worden met bemesting, waardoor de scherven in grote getale op de akkers terecht gekomen zijn. Tussen de Dousberg en de Via Regia ligt een smal perceel waarop een concentratie Laat-Middeleeuwse scherven aangetroffen is. Mogelijk wijst dit op bewoning uit deze periode. Dit zou ondersteund kunnen worden door een melding van de eigenaar van het betreffende perceel die tijdens de aanleg van de riolering stenen muurfundamenten heeft waargenomen.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek uit 2006 is een geheel van sporen aangesneden dat zich waarschijnlijk laat toedichten aan een specifieke historische gebeurtenis. De sporen beslaan een groot oppervlak en bestaan uit diepe, brede grachten, langwerpige kuilen en een haardkuil. Ze zijn te dateren in de 17^e eeuw en zijn waarschijnlijk de restanten van de tijdelijke vestingwerken die tijdens het beleg van Maastricht door Frederik Hendrik in 1632 zijn aangelegd. Frederik Hendrik, de "stedendwinger", had op de Dousberg zijn hoofdkwartier en wist uiteindelijk de Spaanse veroveraars (tijdelijk) uit Maastricht en omgeving te verdrijven. Het zou de Spanjaarden daarna nooit meer lukken de stad in te nemen. Een andere noemenswaardige fortificatie is die van Alva hertog van Parma, die in oktober 1568 Willem van Oranje afhiel van een veldslag bij de belegering van Maastricht. Dit succes wordt zelfs in het Wilhelmus genoemd.¹⁰



Afb. 9: De tijdelijke verdedigingswerken rond Maastricht ten tijde van het beleg van 1632 met het hoofdkwartier van Frederik Hendrik op de Dousberg (op de voorgrond).

¹⁰ Elfde couplet; ...”Heb ick den Slach verwacht, Die by Maestricht begraven, Bevreesde mijn ghewelt,”...

Conclusie en selectiebesluit

Uit bovenstaande resultaten kan afgeleid worden dat bij werkzaamheden op en rondom de Dousberg rekening gehouden moet worden met het risico dat archeologische sporen en resten verstoord raken. Op basis van bovengenoemde onderzoeken is besloten dat aanvullend onderzoek voorafgaand aan de geplande ontwikkeling van de Dousberg tot recreatiepark nodig is. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een uitbreiding van het reeds uitgevoerde proefsleuvenonderzoek door middel van 2 kruisende sleuven aan de westkant van het plateau. Op deze manier kan een beter inzicht in de bodemopbouw en archeologische verwachting ter plaatse worden verkregen. Daarnaast is een zone (Romeinse en 17^e eeuwse vindplaats) aangewezen waarbinnen een definitieve archeologische opgraving dient plaats te vinden, voorafgaand aan de werkzaamheden. Dit onderzoek zal uitgaan van de voorheen aangelegde sleuven en zich vandaar uit uitbreiden. Opgemerkt wordt dat ook het rooien danwel planten van bomen onder bodemversturende werkzaamheden valt en niet toegestaan is zonder voorafgaand/begeleidend archeologisch onderzoek.

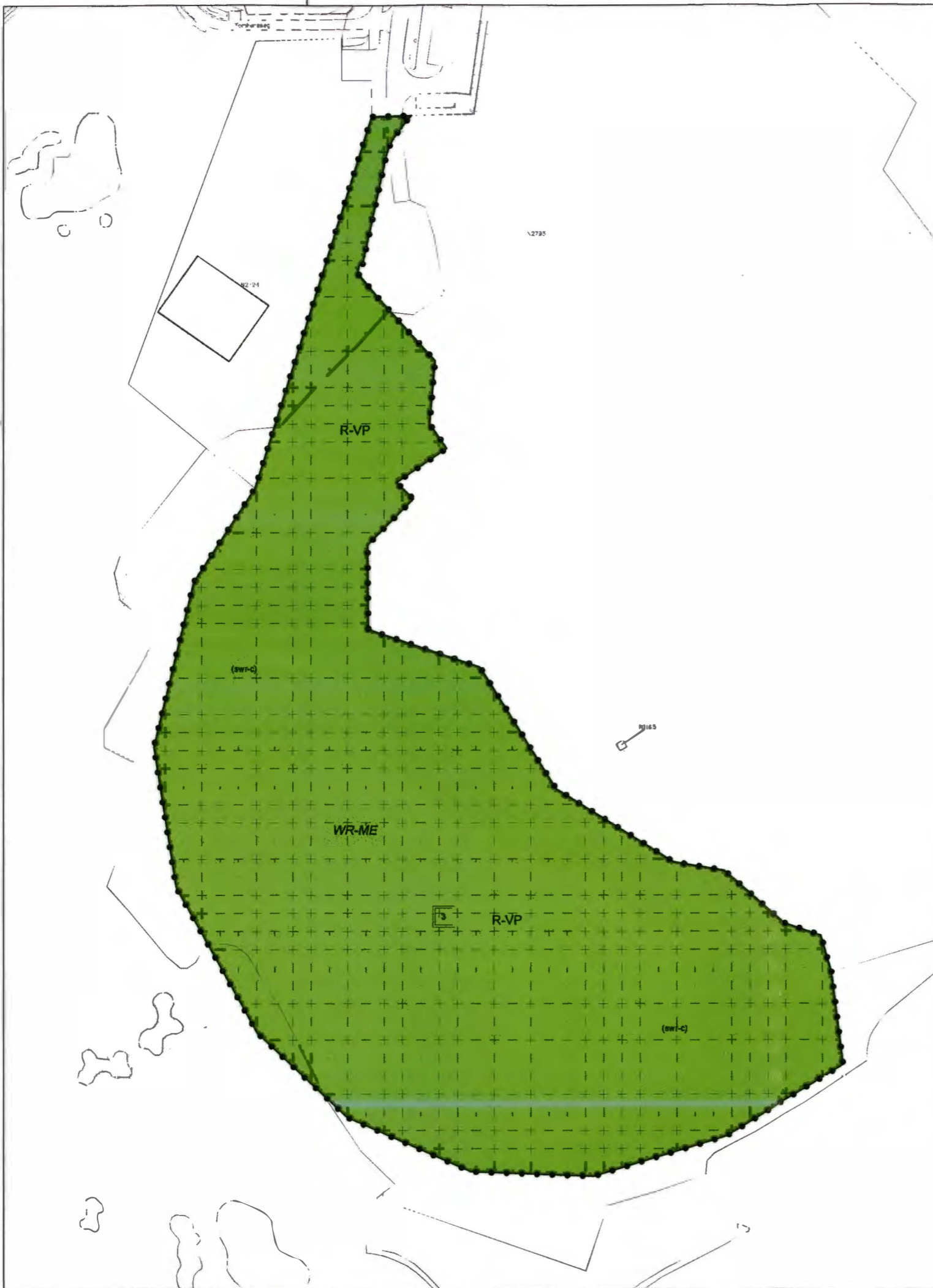
Wanneer de resultaten van deze onderzoeken bekend zijn, zal opnieuw een selectiebesluit volgen waarin uiteengezet wordt of en welk vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Pas wanneer het terrein via selectiebesluit vrijgesteld wordt van verder archeologisch onderzoek, kunnen de werkzaamheden van start gaan. Hierbij wordt opgemerkt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de opsteller van dit besluit (via 043-3505845 of anne.brakman@maastricht.nl).

Het programma van eisen voor deze onderzoeken en eventuele vervolgonderzoeken zullen worden opgesteld door de archeologen van Team Ontwerp, Gemeente Maastricht, het veldwerk dient te worden uitbesteed. Zowel het veldwerk als de uitwerking van de resultaten daarvan zijn voor de rekening van de verstoorder. Om het opstellen van het programma van eisen tijdig in te kunnen plannen, hoor ik graag zo spoedig mogelijk of er reeds een planning van de werkzaamheden (in concept) gereed is.

Mocht u nog vragen hebben met betrekking tot dit besluit, dan kunt u contact opnemen met de opsteller.

Literatuur

- Bringmans, P.M.M.A. en P.M. Vermeersch, 2008: *Veldwezel-Hezerwater. Een eerste beschermd Midden-Paleolithisch monument in Vlaanderen*, in: *Monumenten en Landschappen*, jrg 27, nr 1, 4-20
- Schorn, E.A., 2002: *Archeologische prospectie De Dousberg*, BAAC-rapport 01.080
- Intern dossier A18
- Soeters G.C. en A.M. Brakman, 2009: *Noodopgraving op de Dousberg te Maastricht parkeerplaats Golfclub Maastricht 07.MADO.B*, Maastricht
- Ploegaert, P.H.J.I., 2006: *Maastricht "Dousberg". Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*, Amersfoort (ADC rapport 800)



BESLUITGEBIED

 Beheersverordening vakantiepark Dousberg fase 1

BESLUITVLAK

 R-VP Recreatie - Vakantiepark

 WR-ME Waarde - Maastrichts Erfgoed



BESLUITSUBVLAK

 (sw-c) specifieke vorm van waarde - archeologische zone c

 maximum aantal bouwlagen



*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

 Gemeente Maastricht	beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1		par.	datum
	illustratie ontwerp			01.06.2014
				25.06.2014
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:1000	IMRO-Idn NL.IMRO.0635_bvDousbergfase1-ov01	

Korte verslag van de informatiebijeenkomst over de beheersverordening recreatiepark Dousberg fase 1 op 16 september 2014 in het Golfclubhuis Dousbergweg.

Het recreatiepark boven op de Dousberg begint concrete vormen aan te nemen. Na jarenlange planontwikkeling is het nu zover dat de ontwikkelaars/exploitanten Dormio en de RO-groep Maastricht, begonnen zijn met de verkoop van de eerste fase van het totale project. Om die eerste fase te kunnen vergunnen is een beheersverordening opgesteld. Deze verordening is een nieuw element binnen de Wet Ruimtelijke ordening (WRO) en is bedoeld om bestaande bestemmingen in een verouderd bestemmingsplan die niet gewijzigd hoeven te worden, op een snelle manier vergunbaar te maken.

Omdat de eerste fase van het nu te bouwen programma past binnen dat oude bestemmingsplan uit 2002, is gekozen voor de beheersverordening. Bij een beheersverordening gelden niet de inspraakmogelijkheden zoals die gelden bij een bestemmingsplanwijziging. Om toch de omgeving te blijven betrekken bij de ontwikkelingen, is gekozen voor een informatiebijeenkomst. De mensen uit de omliggende buurten zijn daarvoor uitgenodigd door middel van een publicatie in de stadskrant. De buurtkaders zijn per e-mail uitgenodigd?

Tijdens de bijeenkomst waren de voorzitters van de buurtraad Malberg en Daalhof/Belfort aanwezig en twee buurtbewoners.

Het doel van de bijeenkomst was om uitleg te geven over de keuze van de beheersverordening en een doorkijk te geven op de toekomstige bestemmingsplanprocedure met betrekking tot de volgende fasen van het bouwplan.

Het bureau VPA (VandeWal Planologisch Advies), opdrachtnemer voor de beheersverordening en de aankomende bestemmingswijziging voor de volgende fasen, heeft een toelichting gegeven. Er is ondermeer aandacht besteed aan de redenen waarom voor de eerste fase wel en voor de volgende fasen geen vergunning gegeven kan worden op grond van de nu geldende bestemming. De hoofdreden is de verplichting in het bestaande bestemmingsplan om 300 parkeerplaatsen ondergronds te maken. Die verplichting blijkt economisch niet haalbaar. In het nieuwe bouwplan is op een aanvaardbare manier het parkeren opgelost op maaiveld. Maar dan moet wel de bestemming aangepast worden.

Dormio RO-groep heeft aan de hand van een maquette uitleg gegeven over het concrete bouwplan, de manier waarop recreatief wonen gewaarborgd wordt, de voorzieningen en de gegarandeerde openbaarheid van het gebied, na realisatie. Het is de bedoeling dat de eerste fase in maart 2015 van start gaat. Afhankelijk van de verkoopresultaten zal eind 2015 de tweede fase van start kunnen gaan.

Een van de aanwezigen maakte gebruik van de gelegenheid om zijn opvatting over de herontwikkeling van de Dousberg te uiten. De reactie is als document overhandigd tijdens de bijeenkomst en als bijlage hierbij gevoegd.

Op 2 aspecten is een reactie gegeven.

De wijze waarop recreatief wonen wordt gegarandeerd is toegelicht. In de koopovereenkomsten is opgenomen dat:

1. De eigenaren de woning (voor een gedeelte van het jaar) inbrengen bij de Dormio verhuurorganisatie, die de verhuur aan toeristen verder uitvoert. Dormio garandeert aan de eigenaren een rendement op het geïnvesteerd vermogen.
2. Het onderhoud van alle woningen- en de binnen de begrenzing gelegen ruimte centraal beheerd wordt zodat er qua onderhoudstoestand één beeld blijft bestaan.

Het recreatief wonen park Landal in Valkenburg heeft model gestaan voor deze Maastrichtse regeling.

De inmiddels verleende kapvergunning voor de eerste fase is niet strijdig met de vigerende bestemming. Bovendien, en dat is gebruikelijk, is een herplant plicht opgelegd.

Peter Konings,

Projectleider

gemeente Maastricht

Presentielijst informatie-middag Vakantiepark Dousberg d.d. 16-09-2014

	Naam	Adres	E-mail
1	Mic. Jepsch	PATAKONDUNE.	mic.jepsch@ke.com
2	Willy v. Gebooven	VZIERRUWE 13	W.VANGEBOOVEN@ZIGGO.NL
3	Gilbert Coumans	Aureliushof 129 D	gcoumans66@hotmail.com
4	L.H.J. LUIJTEN	CANTEPLEERSTRAAT 126 E	LEON.LUIJTEN@GMAIL.COM
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

Mijn naam is Nic Pepels, als kritische buurtbewoner zat ik in 2000/2001 naast dhr. Hazeu, blijkbaar raadslid van Groen Links (toen provinciaal milieu ambtenaar) en wij stonden kritisch tegenover het toenmalige ontwerp Dousbergplan incl. de eerste MER die in Maastricht werd toegepast. Over zijn vervolg in dit Dousberg dossier moet u zelf maar oordelen.

Het thans voorliggend plan is gebaseerd op dit B.p. Maastricht West herziening 2001 deelplan Dousberg, vastgesteld door de Gemeenteraad 28 mei 2002.

Op 1 juli 2013 moesten als gevolg van de nieuwe Wro, alle plannen die op dat moment ouder dan 10 jaar waren, herzien worden en middels een cultuurhistorisch onderzoek de MPE regeling worden toegepast. (ook de landschappelijke en natuurwaarden worden meegewogen)

De Gemeente Maastricht heeft dit allemaal, m.i.z. bewust, niet nageleefd (geldt overigens ook voor het B.p. Lanakerveld) t.a.v. deze twee belangrijkste cultuurhistorische gebieden van Maastricht is dit een onvergefelijke fout. Men kan m.i.z. nu dan ook geen beroep doen op dit 'verlopen' bestemmingsplan en b.v. geen bouwleges heffen.

Dat de wereld en de omstandigheden in de afgelopen 14 jaar dramatisch zijn gewijzigd geldt blijkbaar niet voor de Dousberg en zijn omgeving.

Het is onverdraaglijk dat we de Dousberg, een geologisch fenomeen van honderd duizenden jaren oud gaan volbouwen. (geldt in feite ook voor de lokatie waar wij nu zijn) Kijk naar buiten en u ziet hoe de Belgen hun cultuurhistorie (Neanderthaler site van c.a. 125.000 jaar oud) koesteren en beschermen. Voor de juiste ontstaansgeschiedenis en cultuurhistorische waarde van de Dousberg en omgeving verwijs ik naar de Grenspalen (landmarks) van het Grensschap Albertkanaal ook op het golfterrein.

Dit plan lijkt zonder veel discussie in kannen en kruiken. Dat het B.plan alleen t.b.v. het parkeren hoeft te worden aangepast is ronduit belachelijk. Ook het feit dat deze presentatie, hier op de 'thuisbasis' en niet in de voor burgers, toegankelijker en vertrouwd gemeenschapshuis, de Romein wordt gehouden, is tekenend. (het meer en vroeger betrekken bij plannen was toch de slogan)

Ook het feit dat vanuit de politiek geen enkele reactie hoorbaar is, is zeer verontrustend. Dat in de wijken van Maastricht nauwelijks nieuwe betaalbare (koop en sociale) woningen gerealiseerd kunnen worden, is blijkbaar het creëren van een (vakantie)paradijs voor 'vermogende', geen issue.

Dit is sociaal/maatschappelijk toch onverteerbaar, niet uit te leggen. (ik verwijs ook naar het Planburo voor de Leefomgeving: stoppen met (verkeerd) bouwen in relatie tot babyboomers)

Dit vakantiepark is gezien zijn hele opzet en omvang en om het economisch rendabel te maken, heeft nu al de schijn van en zal uiteindelijk tot 'permanent' wonen leiden.

Het POL 2014 op pag. 121 "Permanent wonen op een recreatie terrein is niet toegestaan. Ook het omzetten van recreatie woningen op terreinen bestemd voor recreatie in woningen voor permanent wonen is niet toegestaan. Strakkere handhaving moet het ontstaan van steeds weer nieuwe situaties tegengaan."

Inmiddels is er al een kapvergunning voor ca. 97 bomen aangevraagd. Deze zou niet verleend mogen worden, maar eerst een totaal nieuw bestemmingsplan voor de Dousberg incl. de MPE regeling moeten worden opgesteld. Voorlopig ook geen 'omgevingsvergunning' en voor de eerste 70 woningen een 'beheersverordening' vaststellen. (kan niet volgens de oude RO wetgeving)

Tot slot: Dit park wordt openbaar toegankelijk. In de Structuurvisie 2030 staat ook dat de omgeving Dousberg en de golfbaan openbaar toegankelijk zullen zijn.

Tot op heden is dat ondanks meerdere malen verzoeken vanuit de omgeving, dit nooit waargemaakt (de hekken blijven dicht voor fietsers, kinderwagens, gehandicapten etc.

Op de golfbaan zijn enkele paden geasfalteerd tegen alle (milieu)voorschriften in. Al jaren zijn de netten van de driving range kapot en hangen er schandalig bij, tegen alle veiligheidsvoorschriften. Nooit zijn de verplichte bomen bij de netten, voor het 'hoppen' van de vogels geplant. (is zo wie zo belachelijk want het duurt 10 tallen jaren en dan worden zij nog niet zo hoog als de netten)

Kortom, hoe kunnen wij enig vertrouwen hebben in al die "mooie" plannen en voornemens.

Het bos van de Dousberg als wezenlijk onderdeel van ecologische verbinding tussen Pietersberg/ Albertkanaal/Zouwdal, naar Hoge Kempen en Grensmaas, had vanaf 2005, na de eerste toepassing van de MPE regeling in het bestemmingsplan Malberg/Oud Caberg, DE aanleiding voor de Gemeente moeten zijn om versneld deze regeling ook voor het B.plan Lanakerveld en B.plan rond de Dousberg, met hun unieke cultuurhistorische waarde, veilig te stellen. Dan zou er thans geen sprake van kunnen zijn, dat er bepaalde "rechten" zijn ontstaan, waar de Gemeente thans niet omheen zou kunnen. Inmiddels zal ook mede volgens de nieuwe Wro de verloren gegane natuurwaarden van de Dousberg gecompenseerd moeten worden. Hoe en waar?

Persoonlijk heb ik daar wel ideeën over, die indien 'genoodzaakt', deze zou willen delen.

Nic Pepels Patakonruwe 6 6218 CW Maastricht nicpep@me.com 16-09-2014/22-09-2014