

# Beheersverordening Dousberg 2017

Vastgesteld 12 december 2017



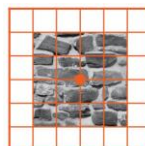
*Gemeente Maastricht*

# Beheersverordening Dousberg 2017

Vastgesteld 12 december 2017



*Gemeente Maastricht*



**vandewall**  
planologisch advies

# Regels

# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Recreatie	13
Artikel 5 Recreatie-Golfaccommodatie	16
Artikel 6 Sport	19
Artikel 7 Verkeer	21
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied	22
Artikel 9 Water	23
Artikel 10 Wonen	24
Artikel 11 Leiding - Gas	30
Artikel 12 Leiding-Water	31
Artikel 13 Waarde-Maastrichts Erfgoed	32
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>36</b>
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	36
Artikel 15 Algemene bouwregels	36
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	36
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 20 Algemene procedureregels	39
Artikel 21 Andere wettelijke regelingen	39

---

<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>40</b>
Artikel 22 Overgangsrecht	40
Artikel 23 Slotregel	40
Bijlage 1 Parkeernormen	41

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

de beheersverordening "Dousberg 2017" van de gemeente Maastricht.

### 1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bvDousberg2017-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 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.

### 1.6 aan huis-verbonden-beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

### 1.7 additionele voorzieningen:

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

### 1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

### 1.9 ambachtelijke bedrijvigheid:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang, het verkopen en/of leveren van goederen.

### 1.10 antennebeleid:

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

**1.11 antenne-installaties:**

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

**1.12 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) 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.

**1.13 bebouwing:**

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

**1.14 bebouwingspercentage:**

een op de verbeelding en/of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.15 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

**1.16 bekende archeologische vindplaats:**

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

**1.17 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.

**1.18 besluitvlak:**

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

**1.19 besluitvlakgrens:**

de grens van een besluitvlak.

**1.20 bestaande situatie:**

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de vaststelling van deze beheersverordening, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.21 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.

**1.22 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.

**1.23 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.

**1.24 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.

**1.25 bouwperceel:**

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

**1.26 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.27 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.

**1.28 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid (toetsing aan Horecanota).

**1.29 cafetaria/snackbar/fastfoodbedrijf:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.30 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.

**1.31 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid:**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker, schoonheidssalon of nagelstudio. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

**1.32 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.

**1.33 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-vergunningsplichtig.



**1.34 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.

**1.35 gebouw:**

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

**1.36 gebruiksoppervlakte:**

het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

**1.37 golfaccommodatie:**

gronden bestemd voor uitoefening van de golfsport.

**1.38 grondgebonden woning:**

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en/of dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de openbare weg.

**1.39 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.

**1.40 guesthouse:**

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

**1.41 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.

**1.42 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.

**1.43 horeca:**

een bedrijf of instelling, gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

horeca categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen:

cafeteria/snackbar, fastfood- en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, eetwinkel en restaurant;

horeca categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

horeca categorie 5: een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

#### **1.44 kamerverhuur:**

het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

#### **1.45 kantine:**

een gebouw waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op de gebruikers van de sportvoorziening (leden en bezoekers van de betreffende sportvereniging(en)). De verstrekking van drank en etenswaren vindt uitsluitend plaats een uur voor, tijdens en een uur na de wedstrijden, trainingen en overige activiteiten van de betreffende vereniging(en).

#### **1.46 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.

#### **1.47 langzaam verkeer:**

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

#### **1.48 nachtcafé:**

horecabedrijf met ontheffing op het algemene sluitingsuur op grond van de APV.

#### **1.49 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.

#### **1.50 ondergeschikt:**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

#### **1.51 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.

#### **1.52 overkapping/carport:**

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

**1.53 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.

**1.54 peil:**

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

**1.55 pension:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten (toetsing Horecanota).

**1.56 productiegebonden opslag:**

opslag van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de opslagfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

**1.57 publieksaantrekkende dienstverlening:**

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

**1.58 ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit:**

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

**1.59 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.

**1.60 Short Stay:**

een zelfstandige woonfunctie in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

**1.61 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.

**1.62 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.

**1.63 verblijfsaccommodatie:**

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

**1.64 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.

**1.65 vloeroppervlak:**

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

**1.66 voorgevellijn:**

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

**1.67 wegverkeer:**

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

**1.68 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden (toetsing aan Notitie woningsplitsing).

**1.69 woningsplitsing:**

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning of deel van een woning in twee of meer zelfstandige woningen.

**1.70 zelfstandige woning:**

een woning die een eigen toegang heeft en waarin de wezenlijke voorzieningen, zoals een was- en kookgelegenheid en een toilet, niet met bewoners van andere woonruimten hoeven te worden gedeeld.

**1.71 zendmast:**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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.

### **2.2 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.

### **2.3 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 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.

### **2.5 het vloeroppervlak:**

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

### **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 Groen

### 3.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. taluds;
- f. speelvoorzieningen;
- g. extensieve (dag)recreatie;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. additionele voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen;
- b. bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid.

#### 3.2.2 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 mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 3.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

### 3.3 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 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub b. ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

## Artikel 4 Recreatie

### 4.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief centrum, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-recreatief centrum (sr-rc)' met daarin de volgende functies:
  1. sport- en spelaccommodaties;
  2. voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid;
  3. detailhandelsvoorzieningen gericht op de onder 1. en 2. genoemde functies;
  4. horecavoorzieningen, geen hotels zijnde, gericht op de onder 1. en 2. genoemde functies;
  5. aan de functies onder 1. tot en met 4. ondergeschikte kantoorfuncties;
  6. aan de functies onder 1. tot en met 4. ondergeschikte opslag;
  7. vergaderfaciliteiten;
  8. verblijfsaccommodatie voor niet-permanente bewoning met maximaal 42 eenheden;
  9. één dienstwoning;
  10. parkeerterreinen;
  11. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van de onder 1. tot en met 9. genoemde functies.
- b. een skihelling, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-skihelling (sr-sh)';
- c. een clubgebouw ten behoeve van de onder b. genoemde functie, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van sport-clubgebouw (ss-c)';
- d. groenvoorzieningen;
- e. bestaande wegen;
- f. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen de besluitsubvlakken 'specifieke vorm van recreatie-recreatief centrum (sr-rc)' en 'specifieke vorm van recreatie-skihelling (sr-sh)' worden gebouwd, met dien verstande dat het maximaal toegestane vloeroppervlak aan gebouwen binnen het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-recreatief centrum (sr-rc)' 15.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd dan wel worden vervangen door nieuwbouw;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-recreatief centrum (sr-rc)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-recreatief centrum (sr-rc)' mag de goothoogte maximaal 15 meter bedragen voor maximaal 50% van de gronden die mogen worden bebouwd en maximaal 9 meter voor de overige gronden die mogen worden bebouwd;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-skihelling (sr-sh)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-skihelling (sr-sh)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven.



#### 4.2.2 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 dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte [sba-ab]' mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- e. de bouwhoogte van artistieke kunstwerken en speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 4.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

### 4.3 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.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

#### 4.4.1 Detailhandel ten behoeve van het recreatief centrum

Het vloeroppervlak ten behoeve van de onder artikel 4 lid 1 sub a. onder 3. aangegeven detailhandelsfunctie gericht op het recreatief centrum mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.2 Horecavoorzieningen, geen hotels zijnde ten behoeve van het recreatief centrum

Het vloeroppervlak ten behoeve van de onder artikel 4 lid 1 sub a. onder 4. aangegeven horecavoorzieningen, geen hotels zijnde, gericht op het recreatief centrum mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;

#### 4.4.3 Verblijfsaccommodatie inclusief bedrijfswoning

Het vloeroppervlak ten behoeve van de onder artikel 4 lid 1 sub a. onder 8. aangegeven verblijfsaccommodaties inclusief een bedrijfswoning gericht op het recreatief centrum mag niet meer bedragen dan 3.360 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.1, artikel 4 lid 4.2 en artikel 4 lid 4.3 ten behoeve van het vergroten van het maximaal toegestane vloeroppervlak van de aldaar genoemde functies met maximaal 25%.

## Artikel 5 Recreatie-Golfaccommodatie

### 5.1 Besluitvlakomschrijving

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

- a. een golfaccommodatie, met daarbij behorende driving range en schuilgelegenheden;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte detailhandel gericht op de golfsport;
- c. een clubgebouw ten behoeve van de onder a. genoemde functie, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van sport-clubgebouw (ss-c)';
- d. sportvelden, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportveld (spv)';
- e. aan de functie onder d. ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van sport-kantine (ss-k)';
- f. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein (p)';
- g. een skihelling, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van recreatie-skihelling (sr-sh)';
- h. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van de onder a. tot en met g. genoemde functies;
- i. aan de functies onder a. tot en met e. ondergeschikte opslag;
- j. een antennemast, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'antennemast [am]';
- k. extensieve (dag)recreatie;
- l. groenvoorzieningen;
- m. bestaande wegen;
- n. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. additionele voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen de besluitsubvlakken 'specifieke vorm van sport-clubgebouw (ss-c)', 'specifieke bouwaanduiding-driving range [sba-dr]' en 'sportveld (spv)' worden gebouwd;
- b. de besluitsubvlakken 'specifieke vorm van sport-clubgebouw (ss-c)' en 'specifieke bouwaanduiding-driving range [sba-dr]' mogen geheel worden bebouwd;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportveld (spv)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven.
- e. de dakhelling mag niet meer dan 30° bedragen.

#### 5.2.2 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, met uitzondering van ballenvangers, die uitsluitend binnen het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-ballenvangers [sba-bv]' mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een antennemast ter plaatse van het besluitsubvlak 'antennemast [am]' mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- d. schuilgelegenheden mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte per schuilgelegenheid maximaal 25 m<sup>2</sup> mag bedragen;

- 2. het gezamenlijke oppervlak van de schuilgelegenheden niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- 3. de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.
- e. de bouwhoogte van artistieke kunstwerken mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- f. de bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter.

### 5.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

## 5.3 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.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 5 lid 1 sub m. ten behoeve van het verleggen van bestaande wegen met maximaal 25 meter;
- b. artikel 5 lid 2.1 sub a. ten behoeve van het bouwen van maximaal drie gebouwen binnen het besluitvlak 'Recreatie-Golfaccommodatie' met een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup> per gebouw en een maximale goothoogte van 3,5 meter ten behoeve van beheer, onderhoud en faciliteiten ten behoeve van bezoekers respectievelijk gebruikers van de gronden.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Detailhandel ten behoeve van de golfsport

Het maximale vloeroppervlak ten behoeve van de onder artikel 5 lid 1 sub b. aangegeven ondergeschikte detailhandelsfunctie gericht op de golfsport mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

### 5.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. als parkeerterrein, anders dan ter plaatse van besluitsubvlak 'parkeerterrein (p)';
- c. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport en het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, mountainbikes of bromfietsen;

- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
- g. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- h. voor de plaatsing van kampeermiddelen;
- i. voor ambachtelijke of industriële doeleinden;
- j. voor groothandel en/of detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel als bedoeld in artikel 5 lid 1 sub b. en in de omvang als bedoeld in artikel 5 lid 4. sub 1.;
- k. voor horeca, anders dan ondergeschikte horeca zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 sub e.;
- l. voor transport- of garagedoeleinden;
- m. voor opslagdoeleinden, anders dan opslagdoeleinden zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 sub i.

## **5.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### 5.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren:

1. het ontginnen, verlagen of afgraven van de bodem dieper dan 1,0 meter beneden het bestaande maaiveld, anders dan normaal spitwerk en
2. het ophogen en/of egaliseren van de bodem met meer dan 1,0 m. boven het bestaande maaiveld (dit geldt ook in geval deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in het kader van bodemsanering);

### 5.6.2 Uitzondering

Het in artikel 5 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 5.6.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 5 lid 6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de aanwezige en potentiële landschappelijke waarden van de betreffende gronden.

## Artikel 6 Sport

### 6.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en bijbehorende sportvoorzieningen;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van sport-kantine (ss-k)';
- c. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein (p)';
- d. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van de onder a. tot en met c. genoemde functies;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden en overige verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

#### 6.2.2 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 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- e. de bouwhoogte van overige voorzieningen voor sport en spel mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- f. de bouwhoogte van kunstwerken en speelwerktuigen mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 6.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **6.3 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.

## **Artikel 7 Verkeer**

### **7.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen verband houdende met het (weg)verkeer;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### **7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- f. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **7.2.3 Additionele voorzieningen**

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

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

### **7.3 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.



## **Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **8.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. wegen, paden en verblijfsgebied;
- c. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeerterrein (p)';
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **8.2.3 Additionele voorzieningen**

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

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

### **8.3 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.

## **Artikel 9 Water**

### **9.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de natuurlijke afvloeiing en (tijdelijke) berging van water;
- b. een regenwaterbuffer, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van water-regenwaterbuffer (swa-rb)'.

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Gebouwen**

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht die qua aard en afmetingen bij de besluitvlakomschrijving passen en noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van het water, tot een maximum bouwhoogte van 2 meter.

### **9.3 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.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. Short Stay;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 10 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een woning aan de naar de weg gekeerde zijde worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
  2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
  4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

#### 10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen het besluitvlak, met dien verstande dat carports/overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
  - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 10.2.4 Additionele voorzieningen

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

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

### 10.3 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.

### 10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 10 lid 2.1 sub b. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
  - 2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
  - 3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  - 4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- b. artikel 10 lid 2.1 sub b. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;

2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
- c. artikel 10 lid 2.1 sub b. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw voor de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
  2. de afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;
  4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  5. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
  6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. artikel 10 lid 2.2 sub a. om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
  2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
  4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. artikel 10 lid 2.2 sub b. om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
  2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
  3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
  4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

artikel 10 lid 2.3 sub b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 10 lid 2.3 sub a. ten behoeve van het toestaan van carports/overkappingen over een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

1. niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;

2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

## **10.5 Specifieke gebruiksregels**

### 10.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 10.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### 10.5.3 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

### 10.5.4 Guesthouse

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse.
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

### 10.5.5 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

### 10.5.6 Woningssplitsing

Woningssplitsing is niet toegestaan.

### 10.5.7 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
  1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
  2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m<sup>2</sup> te bedragen.

## 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 10.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

### 10.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.3 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 10.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.5 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

### 10.6.4 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.6 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m<sup>2</sup>;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende besluitvlakken niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;

- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een in pandige voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

#### 10.6.5 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 5.7 voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.



## **Artikel 11 Leiding - Gas**

### **11.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Leiding-Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de (het) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide hogedruk gastransportleiding.

### **11.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens het (de) overige besluitvlak(ken) van deze gronden, mogen op of in dit besluitvlak begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **11.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **11.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 11 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### **11.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 11 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 11 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

## **Artikel 12 Leiding-Water**

### **12.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide waterleiding.

### **12.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige besluitvlak(ken) van deze gronden, mogen op of in deze besluitvlak begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximum bouwhoogte van 3 meter.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

### **12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 12.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

#### 12.4.2 Uitzondering

Het in artikel 12 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 12 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 12 lid 4.1 dient de beheerder van de waterkering toestemming te hebben verleend.

## Artikel 13 Waarde-Maastrichts Erfgoed

### 13.1 Besluitvlakomschrijving

#### 13.1.1 Algemeen

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

#### 13.1.2 Onderdelen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (swr-a)':  
archeologische zone a;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)':  
archeologische zone c.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Archeologische zones

##### 13.2.1.1

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

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

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

##### 13.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 13.2.1.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### 13.2.1.3

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;

- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 13.2.2 Rapportageplicht

#### 13.2.2.1

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.

#### 13.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 13.2.2.1 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.

## 13.3 Nadere eisen

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

## 13.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 13 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende besluitvlakken, 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.

## 13.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 13.5.1 Archeologische zones

#### 13.5.1.1

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

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden 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.

#### 13.5.1.2

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

#### 13.5.1.3

De in 13.5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 13.5.1.4

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.

#### 13.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 13.5.1.1 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 13.5.1.1 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.

#### 13.5.3 Rapportageplicht

##### 13.5.3.1

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.

#### *13.5.3.2*

Het archeologisch rapport als bedoeld in 13.5.3.1 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.

### **13.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### 13.6.1 Archeologische zones

##### *13.6.1.1*

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:

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

##### *13.6.1.2*

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.

### **13.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de beheersverordening te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en '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 14 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 15 Algemene bouwregels

### 15.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden in één bouwlaag en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. Op plaatsen waar geen hoofd- en bijgebouwen zijn, maar wel bij rechte gebouwd mogen worden, mag ondergronds gebouwd worden in één bouwlaag, met dien verstande dat de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden overschreden.

### 15.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan, met uitzondering daar waar dit expliciet is aangegeven.

## Artikel 16 Algemene gebruiksregels

### 16.1 Dakterrassen

Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

### 16.2 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 het besluitvlak 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 het besluitvlak gerichte gebruik van de gronden.

### **16.3 Parkeernormen**

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van deze beheersverordening 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 17 Algemene aanduidingsregels**

### **17.1 milieuzone - bodemverontreiniging**

- a. Op de gronden gelegen binnen het besluitsubvlak 'milieuzone - bodemverontreiniging' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. het ontginnen, verlagen of afgraven van de bodem dieper dan 0,5 meter beneden het bestaande maaiveld, anders dan normaal spitwerk en;
  2. het ophogen en/of egaliseren van de bodem met meer dan 0,5 m. boven het bestaande maaiveld (dit geldt ook in geval deze werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in het kader van bodemsanering);
- b. de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. kan slechts worden verleend indien een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan voor de bodemverontreiniging beschikbaar is;
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen de beheersverordening wijzigen ten behoeve van het verwijderen van het besluitsubvlak 'milieuzone-bodemverontreiniging', indien de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd is.

### **17.2 vrijwaringszone – burchtgebied das (0-50 meter)**

- a. Op de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijwaringszone – burchtgebied das (0-50 meter)' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen wegen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en verlichting worden opgericht;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen de beheersverordening wijzigen ten behoeve van het verkleinen of verwijderen van het besluitsubvlak 'vrijwaringszone – burchtgebied das (0-50 meter)', indien uit ecologisch onderzoek is gebleken dat de aanwezige burcht niet meer als zodanig wordt gebruikt of belopen.



## Artikel 18 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 en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. 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.
- e. van het bepaalde in artikel 15 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.
- f. 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.
- g. van het bepaalde in artikel 16 lid 1 ten behoeve van het toestaan van dakterrassen op een plat dak onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

### 19.1 Wijziging besluitvlakgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen besluitvlakken te wijzigen ten behoeve van overschrijding van besluitvlakgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van besluitvlakken 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 besluitvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Artikel 20 Algemene procedureregels**

### **20.1 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.

### **20.2 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.

### **20.3 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 21 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 de beheersverordening.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 22 Overgangsrecht

### 22.1 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 het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 22.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan 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 bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de beheersverordening 'Dousberg 2017'.

## **Bijlage 1 Parkeernormen**



# Parkeernormen Maastricht 2017 Juli 2017 - actualisatie parkeernormen

Functie	Zone			Bezoek/minimaal openbaar karakter	Eenheid
	A1/A2	B	C		
<b>Parkeernormen woningen</b>					
Woning gebruiksoppervlakte ≤60 m <sup>2</sup>	0,5	0,6	0,7	0,3 per wo	woning
Woning gebruiksoppervlakte 60 - 110 m <sup>2</sup>	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	woning
Woning gebruiksoppervlakte >110 m <sup>2</sup>	1,4	1,6	1,9	0,3 per wo	woning
Wooneenheden en woningen tbv studenten*	0,3	0,3	0,3	0,2 per wo	wooneenheid**
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	0,3 per wo	woning
Serviceflat/ aanleunwoning	0,4	1,0	1,1	0,3 per wo	woning
<b>Parkeernormen winkels</b>					
Binnensteden / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m <sup>2</sup> bvo
Stadsdeelcentra	-	3,3	3,5	85%	100 m <sup>2</sup> bvo
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m <sup>2</sup> bvo
Grootschalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m <sup>2</sup> bvo
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m <sup>2</sup> bvo
(Week)markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m <sup>2</sup> (strekken) marktkraam
<b>Parkeernormen werkgelegenheid</b>					
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	20%	100 m <sup>2</sup> bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,2	1,4	1,6	5%	100 m <sup>2</sup> bvo
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	5%	100 m <sup>2</sup> bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,3	1,8	2,3	5%	100 m <sup>2</sup> bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	10%	100 m <sup>2</sup> bvo
<b>Parkeernormen onderwijsvoorzieningen</b>					
Universiteit	9,7	11,5	12,7	48%***	per 100 studenten****
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO)	20,0	20,0	20,0	-	per collegezaal
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC, HBO)	6,0	6,0	6,0	-	per leslokaal
Voorbereidend dagonderwijs (VWO, HAVO, VMBO)	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Avondonderwijs	0,7	0,7	1,0	-	per student
Basisonderwijs	1,0	1,0	1,5	-	per leslokaal
Creche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats
<b>Parkeernormen zorgvoorzieningen</b>					
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed
Verpleeg-/ verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	60%	wooneenheid
Arts / maatschap / therapeut / kruisgebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer
<b>Parkeernormen horecagelegenheden</b>					
Café, discotheek, cafetaria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m <sup>2</sup> bvo
Restaurant	9,0	9,0	13,0	80%	100 m <sup>2</sup> bvo
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer
<b>Parkeernormen sociaal culturele voorzieningen</b>					
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m <sup>2</sup> bvo
Bioscoop, theater, schouwburg	0,2	0,2	0,3	-	zitplaats
Sociaal cultureel centrum, wijk-/verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m <sup>2</sup> bvo
<b>Parkeernormen sportvoorzieningen</b>					
Gymlokaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m <sup>2</sup> bvo
Sporthal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m <sup>2</sup> bvo
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	95%	ha. netto
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,5	95%	100 m <sup>2</sup> bvo
Squashbaan	1,5	1,5	1,5	90%	baan
Tennisbaan	2,5	2,5	2,5	90%	baan
Golfbaan	-	-	7,0	95%	hole
Bowlingbaan, biljartzaal	2,0	2,0	2,0	95%	baan / tafel
Stadion	0,1	0,1	0,1	99%	zitplaats
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m <sup>2</sup> opp. bassin
Manege	-	-	0,4	90%	box
<b>Parkeernormen overige voorzieningen</b>					
Evenementenhal, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	99%	100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> bvo
Volkstuin	-	-	0,3	-	perceel
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.)	0,2	0,2	0,2	-	zitplaats
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begravenis/crematie

Niet voor alle initiatieven zijn in de bovenvermelde lijst toereikende functies met bijbehorende parkeernormen opgenomen. In het geval dat de gemeente van oordeel is dat de vermelde parkeernormen onvoldoende aansluiten bij het voorliggende initiatief, kan de gemeente gemotiveerd een andere parkeernorm hanteren. De gemeente kan van de bovenvermelde lijst gemotiveerd afwijken.

\* Onzelfstandige kamers - woningen en zelfstandige wooneenheden die gebruik maken van een studentcontract

\*\* Bij onzelfstandige kamers wordt de eenheid gelezen als parkeerplaats per kamer

\*\*\* Bezoekers zijn studenten. Wanneer niet is beoogd te voorzien in parkeerruimte voor studenten, kan de parkeerbehoefte worden verminderd met 48%.

\*\*\*\* Voor wat betreft de rekeneenheid 'per 100 studenten' geldt dat de gemeente per initiatief een maximaal representatieve invulling van de universiteitsvoorziening qua aantal studenten gemotiveerd vaststelt, op basis waarvan zal worden gerekend.



## Parkeernormen Maastricht 2017



Gemeente Maastricht



De gemeente Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten om de parkeernormen te actualiseren. De normen zijn gebaseerd op kencijfers van het CROW, een kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. De parkeernormen zijn gespecificeerd naar functies en naar zones (gebieden). In deze brochure is het stelsel van parkeernormen weergegeven.

Deze normen worden gehanteerd bij toetsing van onder meer 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

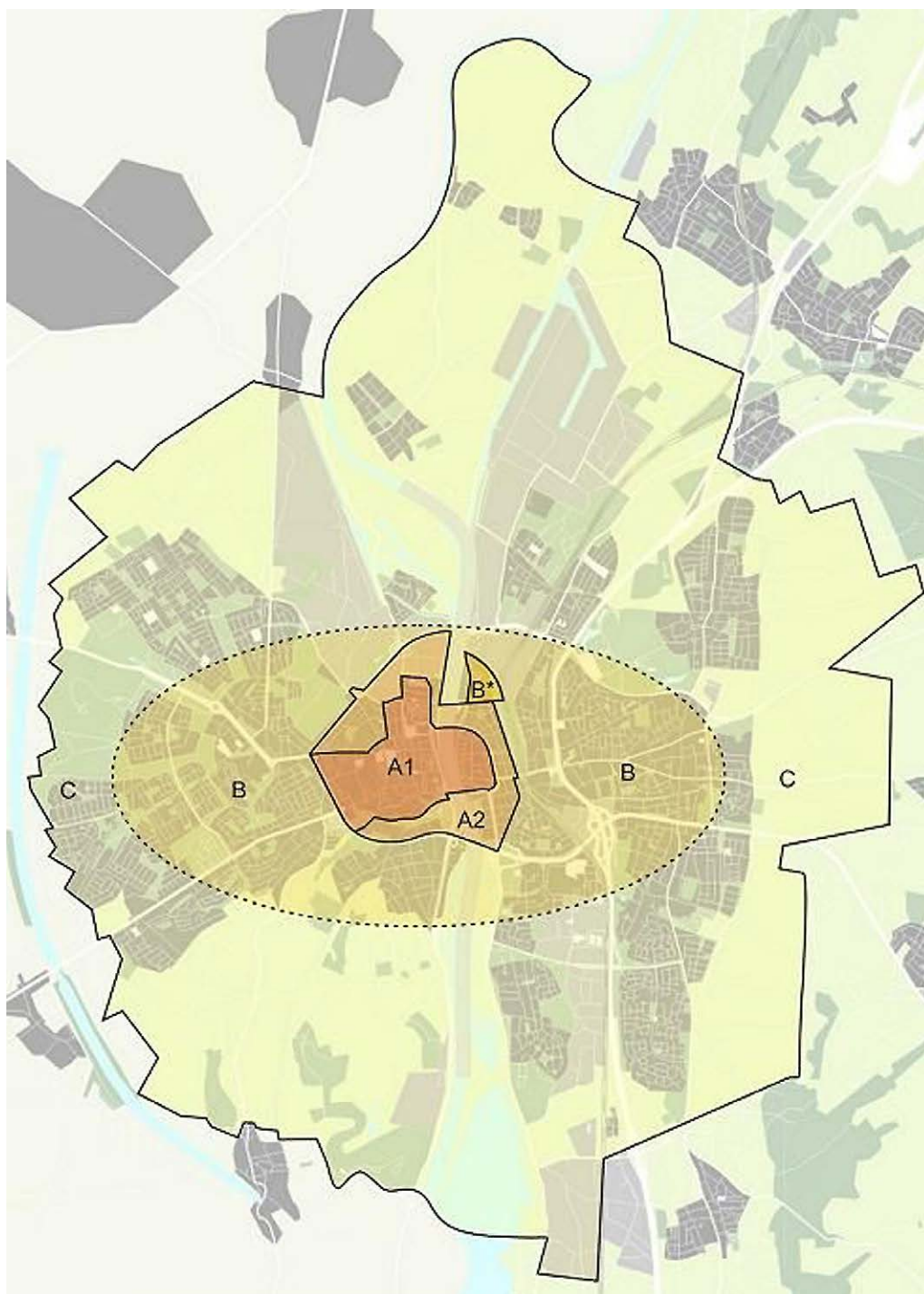
In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

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

## Parkeerfonds

In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de verplichting dat in voldoende mate in de te verwachten parkeerbehoefte moet zijn voorzien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende erf. Als er te weinig parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen, kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. 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 gemoeide 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

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Grens van het besluitgebied	4
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>5</b>
2.1 Europees beleid	5
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	6
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	9
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 3 Beschrijving van het besluitgebied</b>	<b>19</b>
3.1 Ruimtelijke structuur	19
3.2 Functionele structuur	20
3.3 Functies in directe omgeving besluitgebied	21
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 4 Bestaand gebruik in relatie tot nieuwbouw</b>	<b>22</b>
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>23</b>
5.1 Water	23
5.2 Geluid	24
5.3 Bodem	25
5.4 Bedrijven en milieuzonering	25
5.5 Externe veiligheid	26
5.6 Luchtkwaliteit	29
5.7 Lichthinder	30
5.8 Trillingshinder	31
5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	31



---

<b>Hoofdstuk 6 De beheersverordening</b>	<b>32</b>
6.1 Algemeen	32
6.2 Opzet van de regels	32
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>35</b>
<b>Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf</b>	<b>36</b>
<b>Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf</b>	<b>37</b>
9.1 Procedure	37
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	38
Bijlage 2 Inventarisatiekaart	39

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

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

### ***De beheersverordening***

Een beheersverordening is een 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 bestaand 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 dan wel gedeeltelijk 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 bestaand gebruik wordt geregeld. Van een ruimtelijke ontwikkeling is sprake als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologische toegestane gebruik van gronden en opstallen. De beheersverordening moet voldoen aan het Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening) en dus aan het IMRO2012 en de STRI2012. De SVBP2012 is niet van toepassing op de beheersverordening. De voorliggende beheersverordening bestaat uit twee delen, te weten een set regels (de juridische regeling) en een illustratie (verbeelding). Het plan is daarnaast voorzien van een toelichting, waarin de gemaakte beleidskeuzen en de vertaling daarvan in de regels zijn toegelicht.

### Regels (juridische regeling)

Er wordt 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

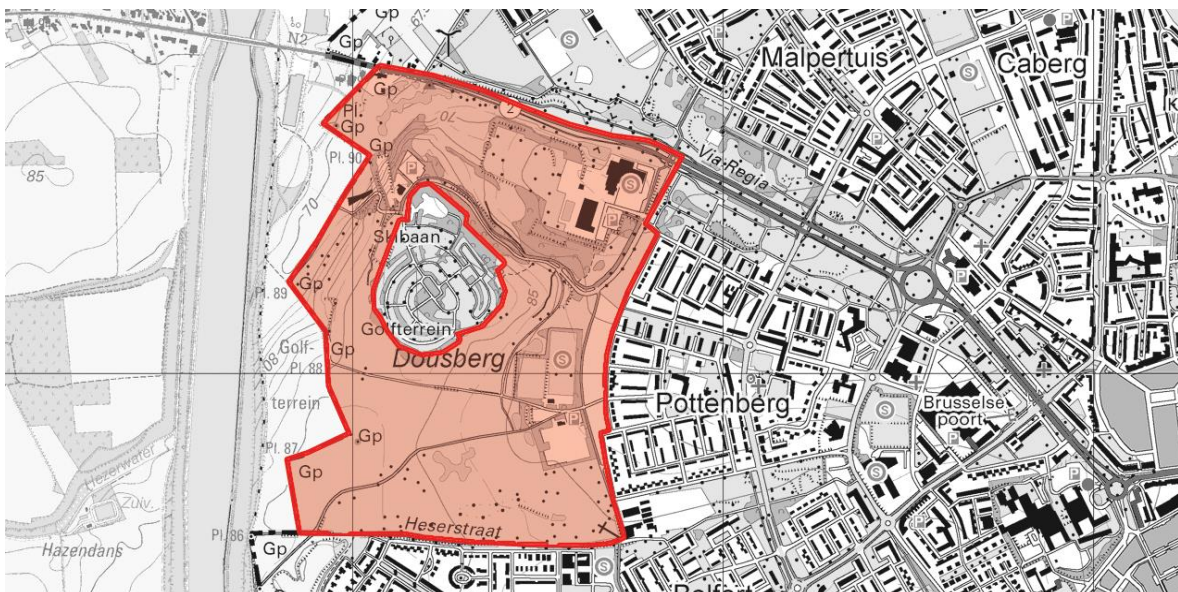
De kaart behorende bij een beheersverordening heet een illustratie. Deze illustratie bestaat uit een besluitgebied (dit is het besluitgebied), besluitvlakken en besluitsubvlakken. De illustratie ten behoeve van deze beheersverordening is in digitale vorm vervaardigd, waarbij mede gebruik is gemaakt van 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.bvDousberg2017-vg01. De illustratie is getekend op schaal 1:2.000.

### 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**

Het besluitgebied is gelegen in het uiterste westen van de gemeente Maastricht en wordt aan de noordzijde begrensd door de Via Regia, aan de westzijde door de landsgrens met België, aan de zuidzijde door Hesperstraat (grens met de woonwijk Hazendans) en aan de oostzijde door de Keramiëksingel (grens met de woonwijk Pottenberg). De begrenzing van het besluitgebied is op onderstaande topografische kaart weergegeven:



# 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 directe nabijheid van één of meer van deze natuurgebieden gelegen. De voorliggende beheersverordening is een conserverend ruimtelijk plan, waarbinnen de bestaande situatie planologisch wordt verankerd en waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden als gevolg van dit bestemmingsplan.

### ***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.

<b>Doel</b>	<b>Nationaal belang</b>
<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"> <li>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;</li> <li>2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;</li> <li>3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;</li> <li>4. efficiënt gebruik van de ondergrond.</li> </ol>
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;</li> <li>6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;</li> <li>7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.</li> </ol>
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;</li> <li>9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;</li> <li>10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;</li> <li>11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ;</li> <li>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;</li> <li>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.</li> </ol>

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, met daarin onder andere opgenomen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de werelderfgoederen.

Van de provincies en de 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 of beheersverordeningen.

Voor het voorliggende besluitgebied zijn er geen belangen uit het Barro die in van een planologische regeling dienen te worden voorzien.

### 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.

Onderhavig plan bevat geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een motivering van het plan op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

### ***Nota Belvédère***

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

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

## **2.3 Provinciaal beleid**

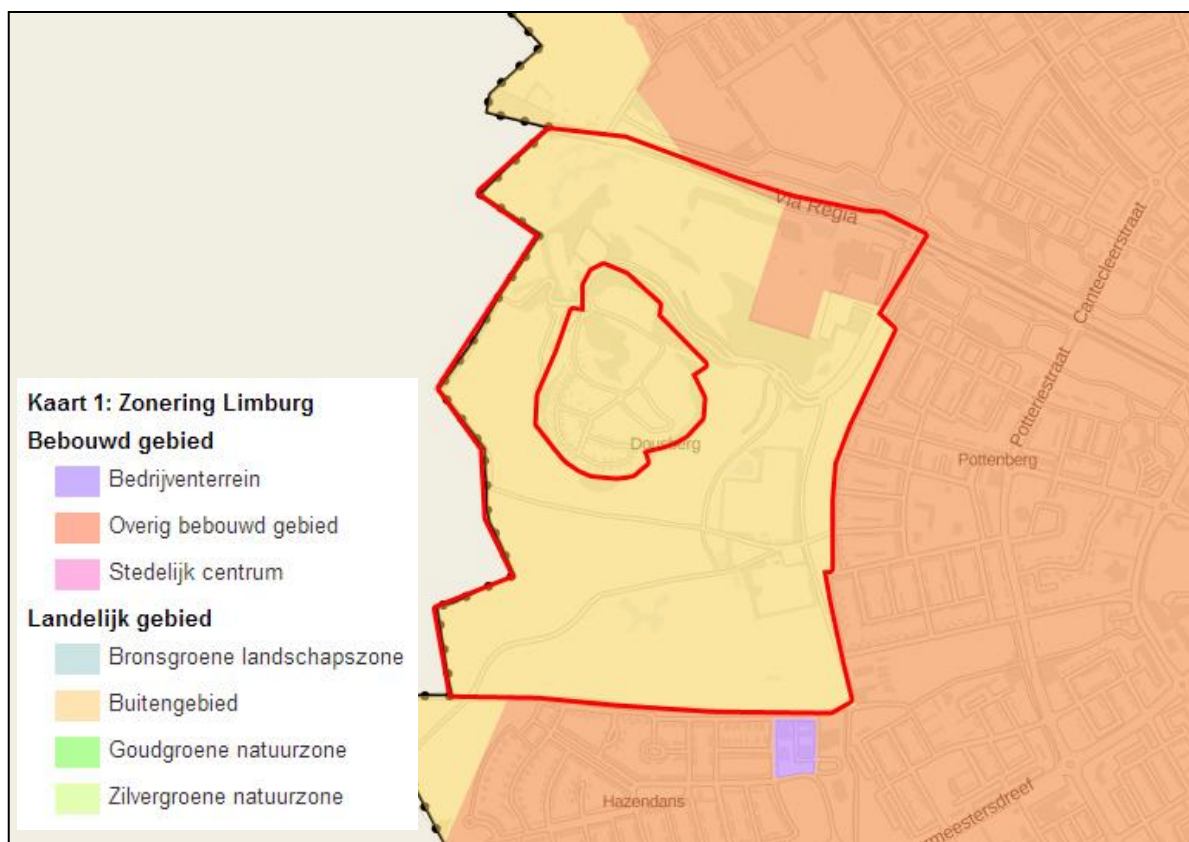
### ***Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014***

De centrale ambitie van het POL2014 komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat

centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto ‘meer stad, meer land’, het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

### Plangebied

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



### Overig bebouwd gebied

De zone ‘Overig bebouwd gebied’ bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

### Buitengebied

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

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **2.4.1 Algemeen ruimtelijk beleid**

#### **Stadsvisie 2030 (2005) + actualisatie 2008**

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

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

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

*Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke*



*uitgangspunten. Maastricht is een compacte stad. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.*

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

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald (*inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 ieder jaar gestegen, van 117.998 per 1 januari 2008 tot 122.331 op 1 januari 2014*).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

#### 1. Maastricht cultuurstad

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

#### 2. Maastricht internationale kennisstad

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

#### 3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als 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.

In het voorliggende besluitgebied zijn verschillende recreatieve en sportfuncties gelegen die een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau van de stad op dit terrein.

### ***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**

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

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

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

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

- het gaat om zelfstandige woonruimte(n) met een eigen voordeur en voorzieningen;
- deze woonruimte mag alleen gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd;

- verhuur is alleen mogelijk op basis van tijdelijke huurcontracten en/of gebruikersovereenkomsten;
- daarbij geldt een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- er mag geen sprake zijn van recreatieve verhuur.

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

### ***Nota Bodembeheer (2012)***

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

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

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in deze beheersverordening wordt verwezen naar paragraaf 5.3 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 5.5 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 dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Dit vraagt om een vergelijkbare aanpak als de nota Welstand Transparant. Immers ook hier zijn de welstandscriteria afhankelijk van de typologie van de gebouwde omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

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

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

### ***Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)***

Het doel van het beleidsplan verkeersveiligheid wordt hierom als volgt geformuleerd: "In aansluiting op het raamplan mobiliteitsbeheersing - en in samenhang met de diverse uitgewerkte deelplannen op het terrein van verkeer en vervoer - een samenhangend beleid met betrekking tot de verkeersveiligheid vormgeven en uitvoeren, dat ertoe leidt dat de verkeersonveiligheid wordt teruggedrongen". In concreto sluit Maastricht zich aan bij de landelijke doel- en taakstellingen met betrekking tot de verbetering van de verkeersveiligheid. Ondanks dat het Beleidsplan Verkeersveiligheid van oudere datum is, is hierin de vigerende wegcategorisering opgenomen van het Maastrichtse wegennet. Deze categorisering is vervolgens integraal overgenomen in de Nota Duurzaam Veilig uit 2000.

In het kader van het startprogramma "Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000" is de afgelopen jaren gewerkt aan een meer eenduidige vormgeving van het wegennet in Nederland, teneinde de noodzakelijke duidelijkheid te verkrijgen. Meer duidelijkheid en herkenbaarheid leidt tot minder verkeersonveilige situaties. Hiertoe zijn alle wegen ingedeeld in categorieën. Hierbij gaat het in eerste instantie om een onderscheid tussen twee hoofdcategorieën: verkeersruimte en verblijfsruimte. In een verblijfsruimte is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie en vice versa. Verkeersaders hebben een functie om (verblijfs)ruimten te ontsluiten of vormen verbindingen tussen gebieden. Op dergelijke wegen overheerst de verkeersfunctie.



Voor de gebieden binnen en buiten de bebouwde kom van Maastricht is de volgende wegcategorysering van toepassing:

Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
- Stroomweg	- Stroomweg
- Hoofdontsluitingsweg of Ontsluitingsweg	- Ontsluitingsweg
- Erftoegangsweg/Erf	- Erftoegangsweg/Erf

De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

- herkenbaarheid netwerk en wegtypen;
- maaswijdte netwerk;
- huidige inrichting, functie en gebruik.

Onderdeel van de categorisering is voorts het beleid m.b.t. de maximum rijsnelheden. Voor de wegen binnen de bebouwde kom geldt in beginsel een differentiatie tussen 30 km/u, 50 km/u en 70 km/u. Binnen de bebouwde kom geldt voor de categorieën stroomwegen en (hoofd)ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van 50 of 70 km/u. Buiten de bebouwde kom bestaat in beginsel een differentiatie tussen 120 km/u, 100 km/u en 80 km/u. In het kader van het “Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000” komt buiten de bebouwde kom nog de mogelijkheid om 60 km/u in te stellen in verblijfsgebieden. Buiten de bebouwde kom geldt dan voor de categorieën stroomwegen en ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van resp. 100/120 en 80 km/u.

Op de onderstaande uitsnede van het Beleidsplan Verkeersveiligheid is bovengenoemde wegencategorisering voor het besluitgebied aangeduid (besluitgebied beheersverordening binnen rode lijnen):



Binnen (aan de noordelijke rand van) het besluitgebied komt één hoofdontsluitingsweg voor: de Via Regia. Deze ontsluitingsweg is door middel van het besluitvlak ‘Verkeer’ vastgelegd; voor deze weg geldt namelijk dat de (doorgaande) ontsluitingsfunctie de meest belangrijke is.

Naast de ontsluitingswegen zijn ook de verblijfsgebieden (30 km/uur-gebieden) in het Beleidsplan vastgelegd. In het voorliggende besluitgebied zijn geen verblijfsgebieden gelegen; op de onderstaande afbeelding is dit weergegeven (besluitgebied beheersverordening binnen rode lijnen):



Alle openbaar toegankelijke wegen binnen het besluitgebied van deze beheersverordening zijn, met uitzondering van de Via Regia, opgenomen binnen het besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied', omdat deze wegen geen doorgaande functie hebben. Het verblijf vormt hier de belangrijkste functie.

#### ***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.

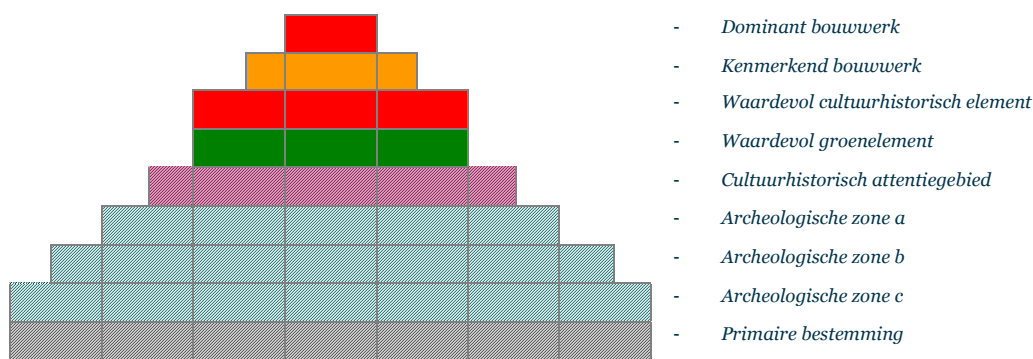
De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relictten 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 'Dousberg'

#### *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 vorige bestemmingsplan dat gold voor voorliggend gebied was een aantal archeologische zones vastgelegd dat van een juridische bescherming was voorzien. Met de huidige kennis die onder andere is opgedaan uit de reeds 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. Dit betekent dat in voorliggende beheersverordening twee archeologische zones zijn opgenomen. De eerste zone is de zone waarbinnen de hoogste archeologische verwachtingswaarde geldt; deze is middels het besluitsubvlak 'archeologische zone a' opgenomen op de illustratie en in de regels. Indien binnen deze zone grond dieper dan



0,40 meter wordt geroerd dient in overleg met het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) archeologisch onderzoek plaats te vinden. De gronden waarop de golfbaan is gerealiseerd zijn in verband met de aanleg grotendeels zodanig diep geroerd dat deze daardoor archeologisch niet meer waardevol zijn. Een uitzondering hierop vormt een restzone die gelegen is binnen de bestemmingen 'Recreatie en 'Groen'. Deze restzone is opgenomen als 'archeologische zone c'. Binnen deze zone dient bij ontwikkelingen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld en groter dan 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek te worden verricht. Beide zones zijn binnen de dubbelbestemming (besluitvlak) 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' opgenomen op de illustratie en in de regels.

#### ***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 parkeerkcijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds juli 2017. Bij gebruikmaking van afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. Deze normering wordt als bijlage bij de regels opgenomen. Daarnaast is een definitie (begripsbepaling) voor parkeernormen opgenomen.

# Hoofdstuk 3 Beschrijving van het besluitgebied

## 3.1 Ruimtelijke structuur

### 3.1.1 Landschap

Het gebied Dousberg 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 besluitgebied) is deze structuur van droogdalen verstoord, maar desondanks nog duidelijk herkenbaar. De droogdalen hebben een kenmerkend asymmetrisch profiel waarbij de zuidhelling veel steiler is dan de noordhelling.

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. De Dousberg zelf (de berg die centraal in het gebied gelegen is, maar geen deel uitmaakt van het voorliggende besluitgebied) vormt een zelfstandige landschappelijke eenheid in het omliggende gebied en biedt verre uitzichten.

### 3.1.2 Infrastructuur

#### *Wegverkeer*

Het besluitgebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Via Regia, die vanuit de stad naar België voert, aan de oostzijde door de Keramieksingel die langs de wijk Pottenberg loopt en aan de zuidzijde door de Hesperstraat die als een soort veldweg direct ten noorden van de wijk Hazendans gelegen is. Het gemotoriseerd verkeer wordt volledig afgewikkeld via de Via Regia en de Dousbergweg. De Goudenweg is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De voetbal- en tennisclub aan de Tomkinsweg respectievelijk Pottenbergerweg kunnen alleen worden bereikt via de Keramieksingel.

#### *Langzaam verkeer*

De belangrijkste route voor het langzaamverkeer wordt gevormd door de Dousbergweg in combinatie met de Goudenweg, die parallel aan de Keramieksingel is gelegen. De overige wegen Pottenbergerweg, Tomkinsweg en Hesperstraat zijn vanaf de sportaccommodaties uitsluitend voor langzaamverkeer bereikbaar.

#### *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 goed met het openbaar vervoer bereikbaar.

### 3.1.3 Bebouwingsstructuur

In het besluitgebied wordt op een beperkt aantal locaties hoofdzakelijk solitaire bebouwing aangetroffen. De enige bebouwingsconcentratie bestaat uit de verschillende gebouwdelen van het healthcenter 'Pellikaan' in maximaal twee bouwlagen. Daarnaast zijn op de golfaccommodatie een driving range (met hoge vangnetten) en een clubgebouw gelegen (in maximaal twee bouwlagen) en is op het terrein van de skibaan eveneens een clubgebouw gelegen in één bouwlaag. Naast twee kantines aan de Tomkinsweg (voetbalclub VV Daalhof) en de

Pottenbergerweg (tennisclub TC Hazendans) zijn in het uiterste noordwesten van besluitgebied, ter hoogte van de landsgrens met België, twee woningen gelegen aan de Via Regia. Tenslotte is ter plaatse van de voetbalaccommodatie van VV Daalhof een antennemast gesitueerd. De bebouwing van het voormalige zwembad 'De Dousberg' is inmiddels gesloopt.



*Bebouwing health center 'Pellikaan'*



*Gesloopte bebouwing zwembad 'De Dousberg'*

### **3.1.4 Openbare ruimte**

De openbare ruimte wordt gekenmerkt door overwegend grasvelden en bermen. Deze worden afgewisseld met randbeplanting rondom de aanwezige bebouwing en bomen ter geleiding van wegen. Het groene karakter van het gebied wordt verder versterkt door (het zicht op) het bosgebied op de hellingen van Dousberg (geen onderdeel van het besluitgebied) en het aangrenzende agrarische gebied. Tenslotte zijn in het gebied twee retentiebekkens gelegen.

## **3.2 Functionele structuur**

Ten behoeve van deze beheersverordening heeft in februari 2014 een veldinventarisatie plaatsgevonden van het besluitgebied. In deze paragraaf worden de aanwezige functies in het besluitgebied besproken. In bijlage 2 van deze toelichting is het resultaat van de veldinventarisatie weergegeven op de inventarisatiekaart.

### **3.2.1 Sport en recreatie**

Zoals aangegeven wordt het besluitgebied gedomineerd door recreatieve functies en sportfuncties. Tot de golfaccommodatie (Dousbergweg), die bestaat uit 18 holes en een groot deel van het besluitgebied beslaat, behoren ook de driving range en een nieuw, onlangs gerealiseerd, clubhuis.



*Driving range*



*Nieuw clubhuis golfaccommodatie*

De driving range bestaat uit drie verdiepingen (waarvan één ondergronds) en kent circa 60 afslagplaatsen. Op het golfterrein is voorts een bestaande dassenburcht gelegen.

Naast de golfaccommodatie is skibaan 'De Dousberg' gelegen (Dousbergweg). Deze bestaat uit de skibaan zelf (twee pistes) en een clubgebouw. Een andere belangrijke sportfunctie in het gebied worden gevormd door het healthcenter 'Pellikaan' (Dousbergweg), waarbinnen binnen- en buitentennisbanen, squashbanen, een zwembad en diverse fitnessvoorzieningen aanwezig zijn.

Aan de Tomkinsweg is voetbalvereniging VV Daalhof gevestigd en aan de Pottenbergerweg is tennisvereniging TC Hazendans gevestigd. Beide sportverenigingen beschikken over een gebouw waarin de kantine en kleedkamers zijn ondergebracht.



*Clubgebouw Skibaan De Dousberg*



*Kantine/kleedruimte VV Daalhof*

### **3.2.2 Wonen**

Er zijn twee grondgebonden woningen in het besluitgebied aanwezig, te weten aan de Via Regia 601 en 603. Voor het overige zijn geen woonfuncties in het gebied gelegen.

## **3.3 Functies in directe omgeving besluitgebied**

Direct ten westen van het besluitgebied (op Belgisch grondgebied) is het Albertkanaal gelegen met de daarbij behorende wegen en paden ten weerszijden daarvan. Ten noordoosten van het besluitgebied zijn aan Belgische zijde aan de Tweede Carabinierslaan onder meer het voormalige douanekantoor, een restaurant en een steenfabriek (Wienerberger) gelegen. Aan Nederlandse zijde is ten noorden van de Via Regia het Sportpark West gelegen. Aan de oost- en zuidzijde wordt het besluitgebied begrensd door woonwijken (Pottenberg respectievelijk Hazendans). In het uiterste zuidoosten grenst het besluitgebied aan Hoeve Hazendans alwaar een poeliersbedrijf 'De Hazendans' (Heserstraat 18) en een bijbehorend akkerbouwbedrijf (Heserstraat 20) gevestigd zijn.

# Hoofdstuk 4 Bestaand gebruik in relatie tot nieuwbouw

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. Een voorbeeld hiervan is het onlangs gesloopte zwembad 'De Dousberg'. Bij toepassing van een beheersverordening in 'enge zin' zou hier naar alle waarschijnlijkheid een bestemming 'Groen' worden opgenomen. In deze beheersverordening wordt echter de vigerende bestemming 'Recreatie' aangehouden, zodat op deze plek, analoog aan de huidige mogelijkheden en passend binnen de huidige beleidskaders, andere recreatieve functies kunnen worden gerealiseerd.

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 resteert nog een bebouwingsmogelijkheid voor het uitbreiden van bebouwing.



# 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.

### ***Bestaande situatie in het besluitgebied***

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

In het besluitgebied zijn twee buffervoorzieningen aanwezig; een voorziening ten zuiden van de Via Regia en een voorziening nabij de Hesperstraat. De voorziening aan de Hesperstraat is opgenomen in de legger van het Waterschap Roer en Overmaas (nummer 19.501 'Pottenberg', zonder beschermingszone). De voorziening aan de Via Regia is niet op de legger opgenomen. Beide buffervoorzieningen zijn middels het besluitvlak 'Water' vastgelegd in deze beheersverordening.

Voor de voorliggende beheersverordening kan worden aangegeven dat geen wijzigingen plaatsvinden in de waterhuishouding binnen het besluitgebied; het plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen die niet al op basis van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn. Er is derhalve geen sprake van een toename van verharding. Gezien de aard van een beheersverordening, een conserverend actualiserend ruimtelijk plan zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en wijzigingen in de waterhuishouding, is het aspect water daarmee in voldoende mate onderzocht en levert het aspect water geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5.2 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'. Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen het vigerende bestemmingsplannen passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe bouw- of andere ontwikkelingsplannen.

### Wegverkeerlawaai

Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen te voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidzones zijn gedefinieerd in art. 74 van de Wgh. De zonebreedte wordt bepaald door het aantal rijstroken en of er sprake is van stedelijke of buitenstedelijk gebied. De zones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Afhankelijk van de bestemming dient een minimaal binnenniveau gegarandeerd te worden.

Nieuwe situaties (geluidgevoelige bestemmingen of wegen) dienen akoestisch getoetst te worden volgens de Wet geluidhinder. Ook is het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht hierop van toepassing. Binnen het besluitgebied hebben de Dousbergweg (50 km/uur) en de Via Regia (50 km/uur) een onderzoekszone. Het overige deel van de wegen is niet toegankelijk voor autoverkeer. Aangezien binnen de genoemde zones op basis van de voorliggende beheersverordening geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd behoeft het aspect wegverkeerlawaai niet nader onderzocht te worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient, naast de gezoneerde wegen *in* het besluitgebied, ook de invloed van deze wegen te worden beschouwd.

### Spoorweglawaai

Het besluitgebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg.

### Industrielawaai

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een gezoneerd industrieterrein.

## 5.3 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.

Op de illustratie bij deze beheersverordening is een gebiedsaanduiding ‘milieuzone-bodemverontreiniging’ opgenomen ter plaatse van een verontreinigde locatie op de golfaccommodatie (gelegen in het gebied tussen de sportvelden van VV Daalhof en de Dousbergweg). Voor deze locatie (locatie van een voormalige stortplaats) is in 2002 onderzoek verricht, waaruit is geconcludeerd dat sprake is van ernstig verontreinigde grond. Gelet op het toekomstige gebruik (en huidige gebruik) als golfterrein is destijds besloten een afdeklaag van 1 meter aan te brengen om de verontreinigde locatie af te dekken. Daarbij is in de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan voor het roeren van de bodem dieper dan 1 meter een verbodsbepaling opgenomen, gekoppeld aan een aanlegvergunningstelsel. Deze regeling is op de illustratie en in de regels van de voorliggende beheersverordening overgenomen.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

### ***Besluitgebied***

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

### ***Directe omgeving besluitgebied***

In de directe nabijheid van het besluitgebied is een poeliersbedrijf gelegen (Heserstraat 18). Conform de VNG-publicatie dient bij een poeliersbedrijf een richtafstand van 10 meter te worden aangehouden. De hinderzone van dit bedrijf reikt derhalve niet tot in het besluitgebied.



In de directe nabijheid van het besluitgebied is tevens een akkerbouwbedrijf gelegen, gecombineerd met kleinschalige (niet-intensieve) veehouderij (Heserstraat 18). Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (afdeling 3.5.8) in combinatie met artikel 4 Wet Geurhinder en veehouderij) en kent op basis hiervan een vaste hinderafstand van 50 meter (buiten bebouwde kom). Hierdoor is de richtafstand vanuit de VNG-brochure (100 meter) niet relevant.

#### Gevolgen voor de illustratie en juridische regeling

Bovenstaande afstandseisen ten behoeve van het akkerbouwbedrijf zijn niet op de illustratie weergegeven. Reden hiervoor is dat deze zogenaamde milieucirkels (in dit geval stankcirkels) juridisch via een milieuvergunning worden geregeld. Om te voorkomen dat deze beheersverordening op termijn gedateerde informatie bevat (wijzigingen in de vergunningsituatie) zijn deze niet op de illustratie noch in de regels vastgelegd. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in de toekomst dient wel met deze bestaande bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden.

## **5.5 Externe veiligheid**

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

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

#### *Externe veiligheid risicovolle bedrijven*

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

#### *Transport van gevaarlijke stoffen*

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

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

tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

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

#### *Externe veiligheid hoogspanningslijnen*

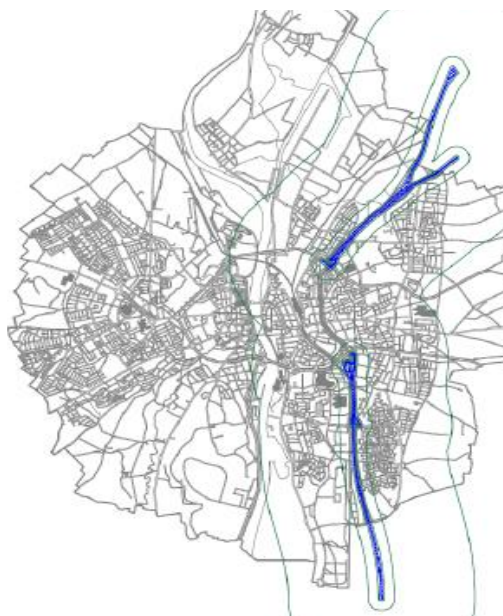
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de toenmalige Staatssecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen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

### **Risicoanalyse omgeving besluitgebied**

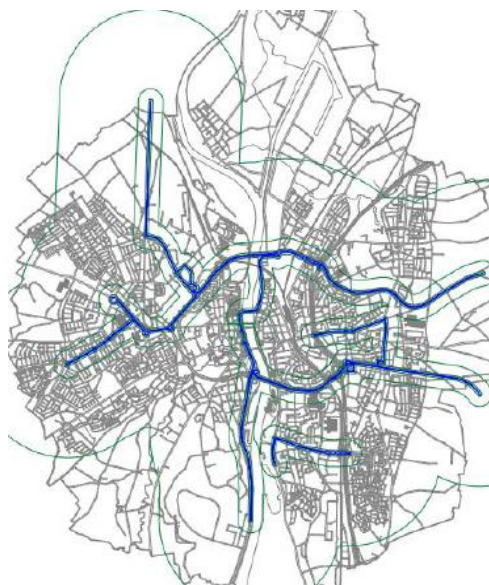
#### Transport van gevaarlijke stoffen

##### *Weg*

Over gedeelten van de autosnelweg A2, gelegen op circa 3.900 meter (in vogelvlucht) van de meest oostelijke besluitgebiedsgrens, vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De route voor gevaarlijke stoffen verloopt conform de blauwe lijnen op onderstaande afbeelding (zie linkerkaart, afkomstig uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht). De blauwe lijn is centraal onderbroken (ter plaatse van de N2) omdat de N2 geen Rijksweg betreft. Over de N2 kan aanvullend worden aangegeven dat hierop geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op het rechterkaartje (eveneens uit de beleidsvisie) is de routing van het transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen afgebeeld.



*Gevaarlijk transport Rijkswegen*



*Gevaarlijk transport gemeentelijke wegen*

#### Rijkswegen:

Uit divers onderzoek, onder meer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Maastricht dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;

- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens overschreden wordt;
- alleen voor de A2 (excl. N2) een plasbrandaandachtsgebied (30 meter) geldt;
- de Rijkswegen een invloedsgebied hebben van 1.500 meter aan beide zijden van de weg. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het besluitgebied is niet binnen het invloedsgebied van de A2 gelegen. Er kan derhalve worden afgezien van het verantwoorden van het groepsrisico.

#### Provinciale wegen:

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen is geen risicoplafond vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit zal ook in het toekomstige Basisnet niet het geval zijn. Uitzondering hierop is de N2 die door Maastricht loopt. Uit berekeningen van de provincie Limburg blijkt dat over de N278 (Maastricht-Vaals) en N590 (Maastricht-Valkenburg aan de Geul) vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Beide wegen zijn bovendien op een zodanig grote afstand van het besluitgebied gelegen (resp. 3,8 en 3,1 kilometer), dat deze hierop geen invloed hebben.

#### Gemeentelijke wegen:

De Via Regia (eindpunt rotonde met Nobellaan, op circa 720 meter) en de Keurmeestersdreef (eindpunt bij rotonde met de Aureliushof, op circa 370 meter) zijn de wegen ten opzichte van het besluitgebied waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via de gemeentelijke routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De weg heeft geen PR  $10^{-6}$  contour en het groepsrisico zal nihil zijn. Het aspect externe veiligheid in relatie tot provinciale en gemeentelijke wegen is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

#### *Spoor*

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens, gelegen op circa 3.400 meter (in vogelvlucht) van de oostelijke grens van het besluitgebied, worden gevaarlijk stoffen vervoerd. In het kader van het nog vast te stellen Basisnet Spoor is voorzien dat ook in de toekomst door de gemeente Maastricht een significant vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zal plaatsvinden. Voor de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen 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 beide zijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het besluitgebied is buiten het invloedsgebied van de spoorlijn gelegen. Er kan derhalve worden afgezien van het verantwoorden van het groepsrisico.

#### *Water*

Verder is het besluitgebied op circa 2.770 meter (in vogelvlucht) van de rivier de Maas gelegen, waarover gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, blijkt dat de Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR  $10^{-6}$ -contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter. Groepsrisicoberekening- en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 pers./ha. enkelzijdig. De Maas heeft tevens een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn.

Het besluitgebied is buiten het invloedsgebied van de Maas gelegen. Van een verantwoordingsplicht groepsrisico is sprake op het moment dat nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn. Dit is hier niet het geval.

#### *Buisleidingen*

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. De omvang van het invloedsgebied van deze leidingen verschilt per leiding(deel). Dit is onder meer afhankelijk van de druk in de leiding en de diameter. In het besluitgebied zijn langs de noordgrens en de oostgrens hogedrukgasleidingen gelegen. Deze hogedruk gasleidingen hebben echter geen  $10^{-6}$  -risicocontour voor externe veiligheid.

#### *Hoogspanningslijnen*

Het beleid van de overheid inzake de veiligheid van hoogspanningslijnen gaat uit van grenswaarden, waarbij de overheid op dit moment de aanbeveling van de Raad van de Europese Unie, gebaseerd op de ICNIRP grenswaarden, volgt. Nederland hanteert geen wettelijke grenswaarden. Hoewel de Gezondheidsraad en ICNIRP geen aanleiding zien andere grenswaarden aan te bevelen, heeft de Nederlandse overheid besloten het voorzorgsprincipe toe te passen en aanvullend beleid te formuleren voor nieuwe situaties. In lijn met dit beleid dat mede gebaseerd is op het voorzorgsprincipe heeft de toenmalige staatssecretaris Van Geel van het Ministerie van VROM in oktober 2005 in een brief aan provincies, gemeenten en beheerders van hoogspanningslijnen het advies uitgebracht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te vermijden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla. Het advies (0,4 microTesla) heeft in beginsel betrekking op nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen of wijzigingen aan bestaande lijnen en op nieuwe gevoelige bebouwing (woningen etc.) bij bestaande bovengrondse hoogspanningslijnen.

In of nabij het besluitgebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

#### *Luchthaven MAA*

In de gemeente Beek ligt het vliegveld Maastricht-Aachen Airport. Het vliegveld heeft geen PR  $10^{-6}$  contour die over het grondgebied van Maastricht valt.

#### *Risicovolle bedrijven*

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Voor de gemeente Maastricht beperken deze risicovolle inrichting zich tot negen LPG-tankstations en tien andersoortige risicovolle inrichtingen. Volgens de Risicokaart Limburg zijn binnen het besluitgebied geen risicovolle bedrijven gelegen. Dit is ook gebleken uit de veldinventarisatie. Ook zijn in de directe omgeving geen risicovolle bedrijven waarvan het invloedsgebied reikt tot in het besluitgebied.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

### ***Regelgeving***

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

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

*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. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie).

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld (dat momenteel wordt geactualiseerd). Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast. De voorliggende beheersverordening leidt niet tot nieuwe ontwikkelingen waarbij gevoelige functies worden opgericht dan wel waarbij gevoelige functies worden belast door negatieve ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

#### *Niet in betekenende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende 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 betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

#### **Besluitgebied**

In september 2006 is het luchtkwaliteitplan van de gemeente Maastricht vastgesteld. Hierin wordt een beeld geschetst van de luchtkwaliteitsproblematiek van de gehele gemeente Maastricht en welke maatregelen en keuzes zijn en/of worden gemaakt. In dit luchtkwaliteitplan is uitgegaan van inmiddels verouderde gegevens omtrent fijn stof (gegevens zijn neerwaarts bijgesteld) en de emissie van vrachtwagens (enigszins toegenomen). In de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) zijn de meest actuele gegevens inzake de luchtkwaliteit voor Maastricht opgenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in het besluitgebied geen overschrijdingen meer voorkomen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit langs gemeentelijke wegen.

## **5.7 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.

## **5.8 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 woningbouw binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen. Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect trillingen een beperkende factor kan zijn.

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

In het besluitgebied zijn twee hogedruk gasleidingen van Enexis (beschermingszone 2 x 4 meter) gelegen. Deze gasleidingen zijn met de bijbehorende beschermingszones op de illustratie aangegeven en in de regels van een beschermende bepaling voorzien.

Daarnaast is aan de oostzijde van het besluitgebied een waterleiding gelegen van de WML. Deze waterleiding is met de bijbehorende beschermingszone van 2 x 2,5 meter op de illustratie aangegeven en in de regels van een en in de regels van een beschermende bepaling voorzien.



# Hoofdstuk 6 De beheersverordening

## 6.1 Algemeen

De beheersverordening Dousberg richt zich op de actualisering van de planologisch-juridische regeling van de functies, de gebouwen en het gebruik van de gronden gelegen binnen het gebied Dousberg (exclusief de Dousberg zelf, waarvoor separaat een ontwikkelingsgericht plan wordt opgesteld). De bestaande ruimtelijk-functionele structuur, zoals vastgelegd op de inventarisatiekaart in bijlage 2, vormt daarvoor de basis. Er zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan gebruikelijke beperkte algemene afwijkingmogelijkheden en de afwijkingmogelijkheden binnen de afzonderlijke bestemmingen. 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 reeds vastgestelde ruimtelijke plannen 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 bestaande situatie zijn opgenomen. In alle gevallen is aan de gronden gelegen binnen de begrenzing van deze beheersverordening een conserverende bestemming toegekend, die zoveel mogelijk aansluit bij de vigerende bestemmingsregeling(en). Als een ontwikkeling niet past binnen de juridische regeling van de voorliggende beheersverordening en de beoogde ontwikkeling wel gewenst is, zal een separate ruimtelijke procedure worden opgestart.

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 dertien 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 t/m 13)

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. 14 t/m 21)

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 14): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 15): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 16): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (artikel 17): in dit artikel zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:
  - milieuzone - bodemverontreiniging; deze zone is opgenomen voor de locatie die in het verleden is aangewezen als locatie waar bodemverontreiniging is afgedekt; het roeren van de grond dieper dan 1 meter is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijn en van werkzaamheden;
  - vrijwaringszone – burchtgebied das (0-50 meter): deze zone is gelegd rond de aanwezige dassenburcht op het golfterrein; binnen de aangegeven zone mag geen weg, bebouwing of verlichting worden gerealiseerd ter bescherming van deze burcht;
- algemene afwijkingsregels (artikel 18): hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels (artikel 19): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft wijziging van besluitvlakgrenzen;
- algemene procedureregels (artikel 20): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 21): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 22 en 23)

In het overgangsrecht (artikel 21) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 22) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

### **6.3.2 Besluitvlakken-artikelsgewijs**

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

#### Artikel 3: besluitvlak Groen

Het besluitvlak ‘Groen’ is toegekend aan openbare groenvoorzieningen. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht.

#### Artikel 4: besluitvlak Recreatie

Dit besluitvlak omvat het gebied van het recreatiecomplex aan de noordoostzijde van het besluitgebied. Ook is een klein gedeelte van de skibaan, inclusief het bijbehorende clubgebouw, binnen dit besluitvlak ondergebracht. Op basis van de bestaande regeling en de huidige situatie is een nieuwe regeling opgesteld die recht doet aan de bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Er is binnen de kaders uit 2001 voldoende ruimte tot verdere ontwikkeling van dit recreatiegebied. De deelfuncties horeca, detailhandel en verblijfsaccommodatie zijn aan maximale oppervlakten gebonden conform de afspraken uit het verleden.

#### Artikel 5: besluitvlak Recreatie-Golfaccommodatie

Dit besluitvlak omvat de gehele golfaccommodatie inclusief de voetbalvelden van VV Daalhof en het grootste gedeelte van de Skibaan Dousberg. Binnen dit besluitvlak zijn onder meer het clubgebouw respectievelijk de sportkantine geregeld van de golfclub en de voetbalclub. Voor de bij de golfaccommodatie behorende driving range zijn tevens de bijbehorende ballenvangers (netten) geregeld. Het bouwen van gebouwen is alleen mogelijk binnen de daarvoor aangeduide besluisubvlakken; schuilvoorzieningen mogen, tot een maximaal gezamenlijk



oppervlak van 100 m<sup>2</sup>, binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd. Binnen het besluitvlak mag ondergeschikte detailhandel gericht op de golfsport plaatsvinden tot een oppervlak van 200 m<sup>2</sup>.

#### Artikel 6: besluitvlak Sport

Dit besluitvlak is toegekend aan de gronden waarop de tennisclub TC Hazendans is gevestigd. Aan het besluitvlak is een bebouwingspercentage toegekend voor de bestaande sportkantine en eventuele ondersteunende gebouwlijke voorzieningen.

#### Artikel 7: besluitvlak Verkeer

Dit besluitvlak is toegekend aan een deel van de Dousbergweg dat als hoofdonthoofding dient voor het gebied. Binnen dit besluitvlak zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede lichtmasten en kunstobjecten. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### Artikel 8: besluitvlak Verkeer - Verblijfsgebied

Dit besluitvlak is toegekend aan alle andere wegen en (openbare) verblijfsgebieden.

#### Artikel 9: besluitvlak Water

Dit besluitvlak is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor de natuurlijke afvloeiing en berging van water. Het betreft de twee in het besluitgebied aanwezige regenwaterbuffers.

#### Artikel 10: besluitvlak Wonen

Dit besluitvlak is gegeven aan de twee bestaande woningen die binnen het besluitgebied zijn gelegen. Binnen deze bestemming is het onder meer toegestaan een aan huis verbonden beroep- of bedrijf of guesthouse uit te oefenen of kamerverhuur te plegen. Daarnaast zijn afwijkingmogelijkheden opgenomen voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, mantelzorg en woningsplitsing. Deze regeling sluit aan bij de standaard bestemmingsregeling voor het wonen in de Maastrichtse bestemmingsplannen. Ook is in dit besluitvlak de regeling 'Short Stay' opgenomen.

#### Artikel 11: besluitvlak (dubbelbestemming) Leiding - Gas

Dit besluitvlak regelt de beschermingszone voor de twee in het besluitgebied voorkomende hogedruk gastransportleidingen. Binnen de beschermingszone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

#### Artikel 12: besluitvlak (dubbelbestemming) Leiding-Water

Dit besluitvlak dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de aanwezige waterleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

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

Dit besluitvlak dient voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. In het besluitgebied is onderscheid gemaakt in 'archeologische zone a' en '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 bouwmogelijkheden 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

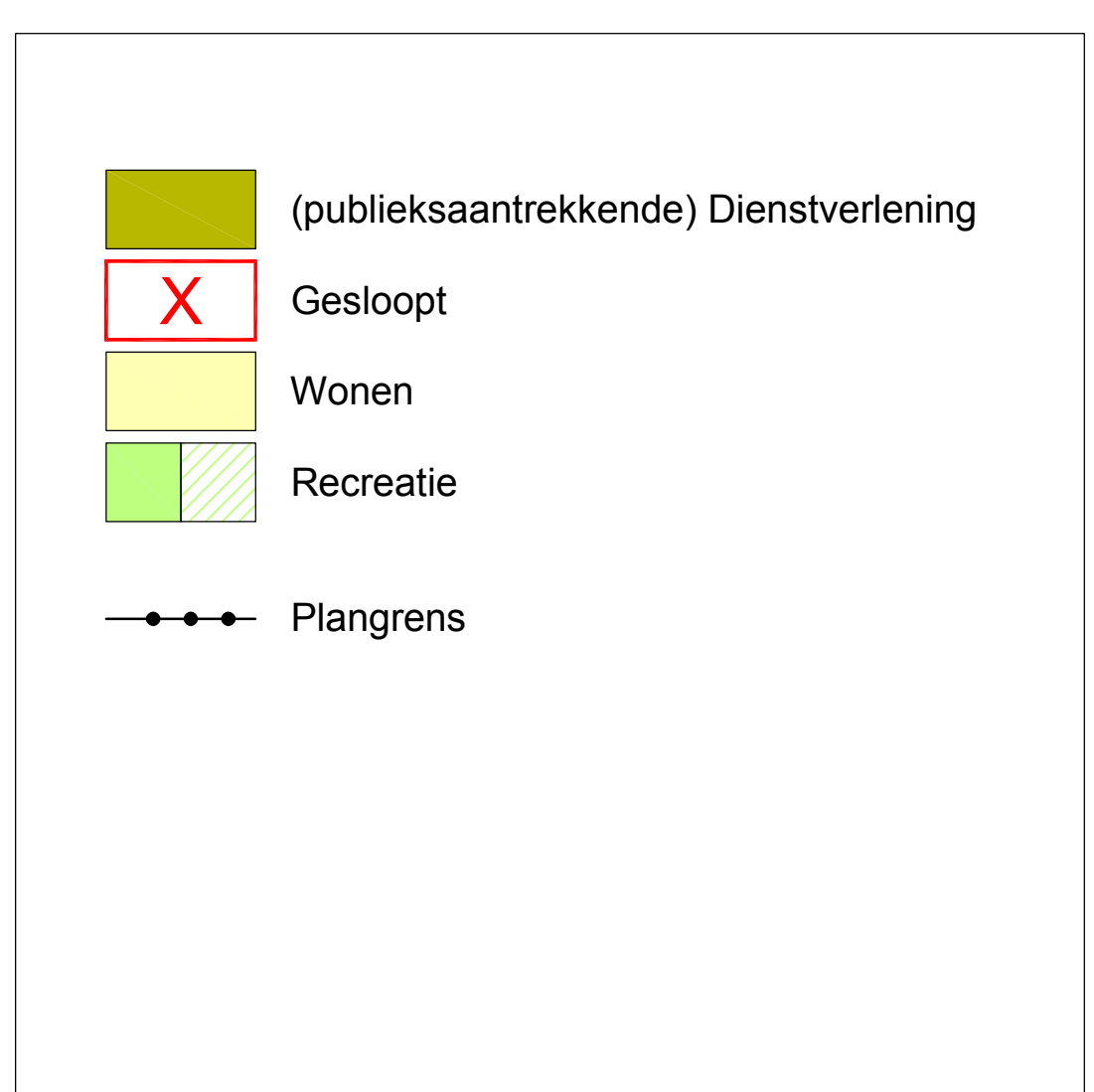
De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Awb van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2 Awb ingevolge artikel 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**

## **Bijlage 2 Inventarisatiekaart**





Inventarisatiekaart  
 Opnamedatum : februari 2014  
 schaal 1: 2.500