

Bestemmingsplan De Dwaze Herder

Gemeente Maastricht

- ontwerp
- vastgesteld door de raad van Maastricht d.d.

Kenmerk : VPA 2013.61
Datum laatste wijziging : 30 januari 2014

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Recreatie	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed	18
3 Algemene regels	22
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 13 Algemene procedureregels	24
Artikel 14 Overige regels	24
4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 15 Overgangsrecht	25
Artikel 16 Slotregel	25
Bijlage 1 Parkeernormen	26



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Dwaze Herder" met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpDeDwazeHerder-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of 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 bestemmingen; 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 antenne-installaties:

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

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



1.10 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.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bekende archeologische vindplaats:

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

1.13 bestaande situatie:

bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald.

bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 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.

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 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.

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.



1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 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 horecanota)

1.26 cafetaria/snackbar/afhaalservice/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.

1.27 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.

1.28 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.

1.29 cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.30 dagrecreatie:

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.31 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 galleries.

1.32 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 artikel 1 lid 32 van deze regels en is derhalve APV-vergunningsplichtig.

1.33 gebouw:

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



1.34 gebruiksoppervlakte:

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.39 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 dan wel fungeert als aan een hoofdfunctie ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij 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: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkel, 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.

1.40 kamerverhuur:

het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

1.41 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.42 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare 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.

1.43 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.

1.44 overkapping:

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

1.45 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 zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

1.46 peil:

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang en:

in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.47 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijke 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.



1.48 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.

1.49 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.

1.50 voorgevellijn:

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

1.51 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.52 woningsplitsing:

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

1.53 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.

1.54 zendmast/antennemast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.55 zolder:

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



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 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.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- c. speelvoorzieningen;
- d. erven en paden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijde van de Köbbesweg niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

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 een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.



Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. een horecabedrijf van categorie 2;
- c. speelvoorzieningen;
- d. een kinderboerderij met bijbehorende dierenverblijven;
- e. bij de onder a. tot en met d. genoemde functies behorende terrassen;
- f. bij de onder a. tot en met d. genoemde functies behorende bedrijfsopslag;
- g. een aan de functies onder a. en b. ondergeschikte kantoorfunctie;
- h. een bovenwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- i. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gerealiseerd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), 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. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijde van de Köbbesweg niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. 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. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.



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 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden, opstallen en onderkomens ten behoeve van:

- a. recreatie anders dan dagrecreatie;
- b. horeca anders dan horeca van categorie 2;
- c. wonen, uitgezonderd daar waar dit expliciet is aangegeven.

4.5.2 Gebruiksregels woonfunctie

4.5.2.1 Aan huis gebonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5.2.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan.

4.5.2.3 Mantelzorg

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

4.5.2.4 Guesthouse

Binnen de woonfunctie 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 ten behoeve van 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.



4.5.2.5 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

4.5.2.6 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet 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 m² te bedragen.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.2.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- d. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- f. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
- g. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- i. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- j. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

4.6.2 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.2.5 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 m², waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m²;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woning(en) passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woning(en) beschikken over een inpandig voorziene voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

4.6.3 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.2.6 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 m² 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 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 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 4 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing 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 stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.



Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologische zones

- a. 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:
 1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
 2. 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 artikel is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

- b. Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde onder a. sub 2. vindt plaats indien:
 1. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m onder maaiveld;
 2. 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;
 3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- c. 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:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;



3. 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.

6.2.2 Rapportageplicht

- a. 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)waarde 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.
- b. Het archeologisch rapport zoals bedoeld onder a. 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.

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 6 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, 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. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan 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.

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

6.5.1 Archeologische zones

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (swr-a)' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-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:
 1. 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 verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
 3. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;



5. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 6. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 7. het aanleggen van een boomgaard;
 8. het scheuren van grasland;
 9. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.
- b. 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 (swr-a)' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.
- c. De onder a. genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:
1. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a (swr-a)' of:
 2. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c (swr-c)' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².
- d. 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:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
 3. 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.

6.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in artikel 6 lid 5.1 sub a en artikel 6 lid 5.1 sub b 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 het kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in artikel 6 lid 5.1 sub a en artikel 6 lid 5.1 sub b 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.

6.5.3 Rapportageplicht

- a. 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 en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.



- b. Het archeologisch rapport als bedoeld onder a. wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

6.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.6.1 Archeologische zones

- a. 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 meebrengt en:
 - 1. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a (swr-a)', of;
 - 2. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c (swr-c)' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².
- b. 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:
 - 1. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van slopen;
 - 2. 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.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a (swr-a)' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c (swr-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.



3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seks- en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 vrijwaringszone - weg

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag:

- a. binnen een zone van 0 - 50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) geen bebouwing worden opgericht;
- b. binnen een zone van 50 - 100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) eerst worden gebouwd, nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder.



Artikel 11 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 en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. 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.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- f. 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:
- g. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
- h. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- i. 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;
- j. van het bepaalde in artikel 8 lid 2 en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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



Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 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.

13.2 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 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

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



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan De Dwaze Herder.



Bijlage 1 Parkeernormen



Parkeernormen

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

Parkeernormen Maastricht 2011



Inleiding

De gemeenteraad van Maastricht heeft op 19 april 2011 besloten om de parkeernormen te actualiseren.

De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

De parkeernormen zijn gespecificeerd naar functies en naar zones (gebieden). In deze brochure is het stelsel van parkeernormen weergegeven. Deze nieuwe parkeernormen gelden vanaf 1 juni 2011. Vanaf deze datum worden deze normen gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunningsaanvragen.

De parkeernormen zijn van belang voor nieuwe bouwinitiatieven en ruimtelijke plannen. Deze informatie is dus relevant voor onder meer projectontwikkelaars en architecten.

Normen naar zones

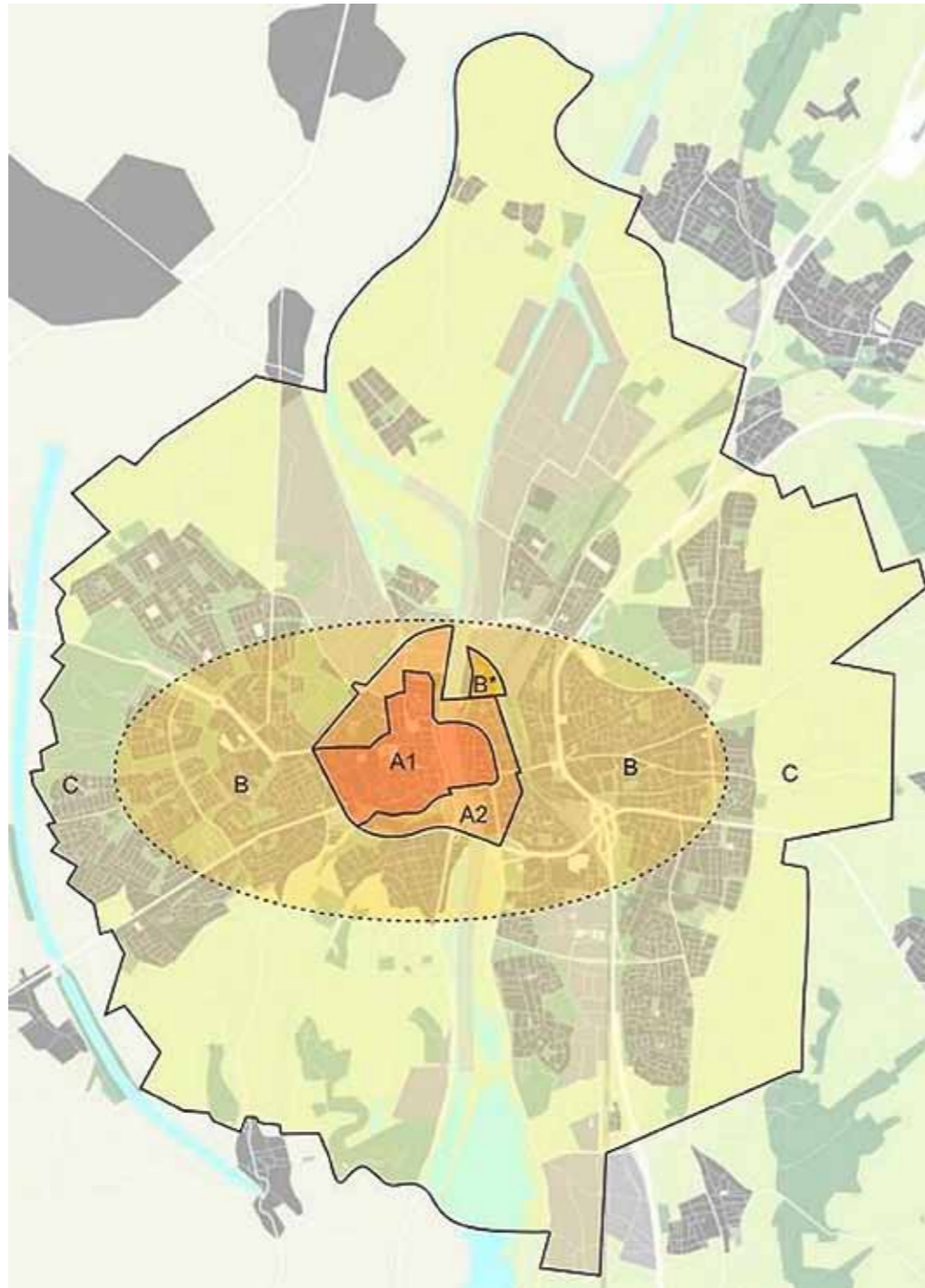
In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

- A-zone (centrum);
- B-zone (schil);
- C-zone (rest bebouwde kom).

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

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

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



Van parkeernorm naar parkeereis

Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis.

Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige tekort dus niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen, dan wel herontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeereis te worden voldaan.

De beschikbare parkeer ruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden megeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeer ruimte aanwezig is.

In gebieden waar sprake is van een grote parkeer druk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Uitzondering

De parkeernormering is gebaseerd op het gemiddeld benodigde aantal parkeerplaatsen per functie.

Het kan echter zo zijn dat bijvoorbeeld door een combinatie van functies er in totaal minder parkeerplaatsen benodigd zijn, dan op basis van de berekende parkeernormering blijkt. In dergelijke gevallen kan van gemeentewege worden afgeweken van de berekende parkeernormering.

Parkeerfonds

In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de verplichting dat in voldoende mate in de te verwachten parkeer behoefte moet zijn voorzien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende erf.

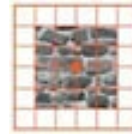
Als er te weinig parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen, kan een omgevingsvergunning worden geweigerd.

Is aanleg of uitbreiding van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk, dan kan onder voorwaarden vrijstelling worden verleend voor de parkeereis. Het verlenen van vrijstelling is onder andere mogelijk, indien op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

Aan dit vereiste wordt voldaan als de gemeente op zich neemt zorg te dragen voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemaakte kosten worden gefinancierd uit het Parkeerfonds.

Dit houdt in dat in de omgevingsvergunning in relatie tot de hiervoor bedoelde vrijstelling de voorwaarde wordt opgenomen dat een bedrag van € 2.722,68 per parkeerplaats in het gemeentelijk Parkeerfonds dient te worden gestort.

Afhankelijk van de ligging en de omvang van het bouwinitiatief is het ook mogelijk dat de gemeente de kosten van de aanleg van parkeervoorzieningen verhaald door middel van een exploitatieovereenkomst.



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Beleidskader	7
2.1 Europees en Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid.....	11
2.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3 Beschrijving plangebied	22
4 Planbeschrijving	25
4.1 Uitgangspunten ten behoeve van het landschapsplan	25
4.2 Landschapsplan	25
5 Milieuplanologische aspecten	30
5.1 Water	30
5.2 Ecologie.....	34
5.3 Geluid.....	35
5.4 Bodem.....	36
5.5 Externe veiligheid	37
5.6 Luchtkwaliteit	44
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	45
5.8 Overige milieuhinder	46
5.9 Kabels en leidingen	47
6 Het bestemmingsplan	48
6.1 Algemeen.....	48
6.2 Opzet van de regels	48
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	49
7 Financiële uitvoerbaarheid	51
8 Handhavingsparagraaf	52
9 Communicatieparagraaf	53
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	53
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	53
Bijlage 1 Landschapsplan	54
Bijlage 2 Zienswijzen en zienswijzenbeantwoording.....	55

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1 : bureau Schenkeveld, 'Brasserie/IJssalon De Dwaze Herder Maastricht, natuurtoets', d.d. 25.11.2013;

Separate bijlage 2a: BKK, 'Vooronderzoek Slakweg 5 te Maastricht', rapportnummer 13323.BKK, d.d. 03.12.2013;



Separate bijlage 2b: BKK, 'Asbestbodemonderzoek hoeschuur/parkeerplaats boomgaard Slakweg 5 te Maastricht', rapportnummer 13323.BKK, d.d. 04.12.2013.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Recreatiebedrijf 'De Dwaze Herder' is een bedrijf dat sinds 2012 gevestigd is aan de Slakweg 5 te Maastricht. Het bedrijf heeft een horecaverunning en bestaat uit een brasserie, een zomer- en winterterras, een ijssalon, een kinderboerderij en een speeltuin en is jaarrond geopend. Ten behoeve van het winterseizoen wordt ieder najaar nabij de ingang van het bedrijf een tijdelijke voorziening in de vorm van (een) tent(en) opgebouwd over een oppervlak van circa 150 m² om delen van de activiteiten overdekt te kunnen laten plaatsvinden. De eigenaar van het recreatiebedrijf heeft bij de gemeente Maastricht een verzoek ingediend voor het realiseren van permanente bebouwing ter vervanging van deze tijdelijke voorziening. De beoogde bebouwing zal worden gerealiseerd in de vorm van een hoeveschuur nabij de ingang van het bedrijf aan de Slakweg. De gemeente heeft ingestemd met deze ontwikkeling en ziet in deze aanvraag tevens aanleiding om de bestemming van de gronden behorende tot het recreatieve bedrijf definitief te wijzigen. De huidige bestemming van de gronden is 'Wonen'. In de nieuwe situatie wordt de woonbestemming grotendeels ontmanteld en beperkt tot één bovenwoning/appartement boven de bestaande brasserie. Het overige deel van het pand wordt bestemd tot 'Recreatie'.

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemmingswijziging van 'Wonen' naar 'Recreatie' planologisch-juridisch geregeld en wordt de gewenste bebouwing in de vorm van de hoeveschuur vastgelegd.

Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van bestemmingsplannen dient conform en artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpDeDwazeHerder-ow01 (deze naam is door de gemeente Maastricht vastgelegd));
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het gehele bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van de gronden behorende tot het bedrijf in het vigerende bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' (vastgesteld d.d. 29.05.2012) inclusief gronden ter plaatse van de geprojecteerde parkeerplaats aan de oostzijde van de Slakweg en de aangepaste grens ter hoogte van het talud langs de Köbbsweg in zuidelijke richting. Op onderstaand topografisch kaartje is het plangebied weergegeven:



Kadastraal omvat het plangebied de volgende perceelnummers (gemeente Maastricht, sectie P, nummers 6376, 6382, 6392, 6393, 6383 (ged.) en 7531 (ged.).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' (2012)

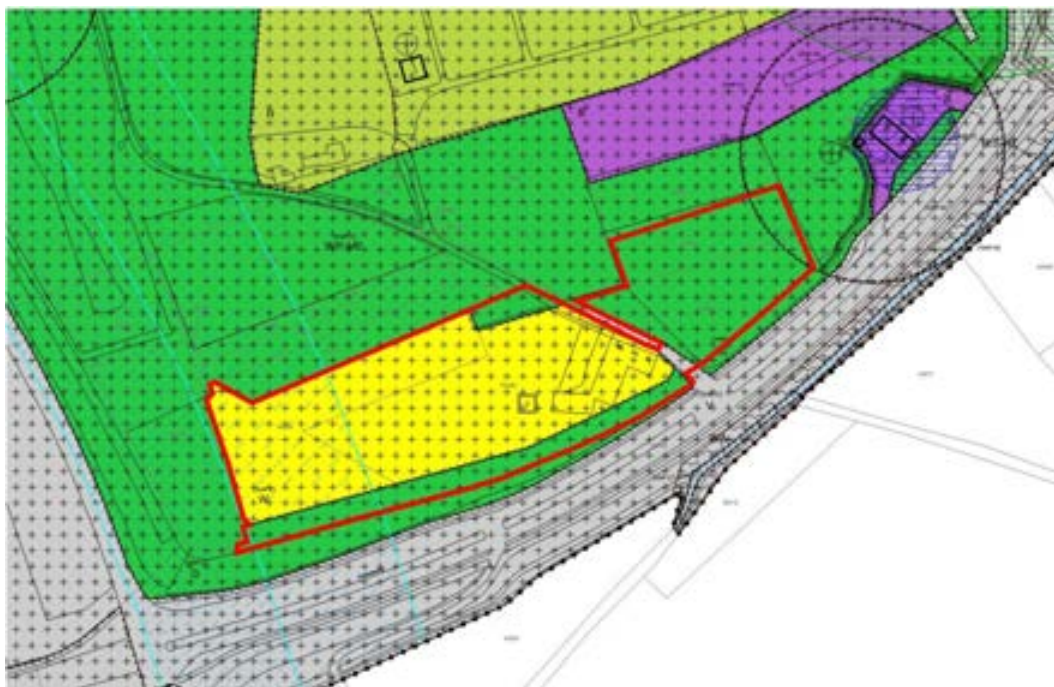
De gronden van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal' (vastgesteld d.d. 29.05.2012 en onherroepelijk d.d. 25.01.2013). Binnen dit plan zijn de gronden bestemd tot 'Wonen' en 'Groen'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de functies wonen, aan-huis-verbonden beroepen, tuinen, erven verhardingen, parkeer- en groenvoorzieningen mogelijk. Het uitoefenen van een (bedrijfs)recreatieve functie is binnen deze bestemming niet toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' zijn de functies groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, bermen, beplantingen, speelvoorzieningen en hangplekken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer mogelijk. Het uitoefenen van zowel een (bedrijfs)recreatieve functie als een parkeervoorziening is binnen deze bestemming niet toegestaan. Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de voorgestane ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Om de uitoefening van een recreatief bedrijf inclusief een parkeervoorziening definitief planologisch te regelen en om de bouw van een permanente voorziening ter vervanging van de huidige aan het winterseizoen gerelateerde tijdelijke voorziening voor recreatieve activiteiten mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De bestaande woonfunctie wordt daarbij functioneel beperkt tot een bovenwoning/appartement boven de huidige brasserie.



Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van bovengenoemd plan is het plangebied met de onderliggende bestemmingen weergegeven:



1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Beleidskader

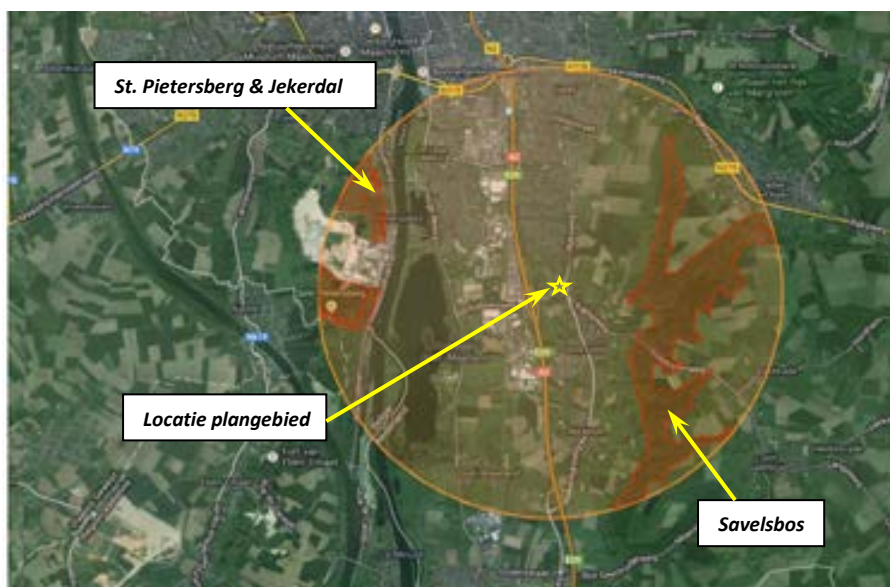
2.1 Europees en Rijksbeleid

Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)

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'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans 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 en 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 is één Natura 2000-gebied gelegen: "St. Pietersberg en Jekerdal". Aan de zuidoostzijde 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 plangebied is op circa 1 kilometer afstand gelegen van de rand van het Savelsbos. Deze afstand wordt als dusdanig groot beschouwd dat het plan geen negatief effect zal hebben op de kwalificerende soorten of habitats van dit gebied. Op onderstaande afbeelding is met de rode kleur de ligging van de Natura 2000-gebieden aangegeven:



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 zijn:

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

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

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 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en



	externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
--	--

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden waarmee dat mogelijk is:

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. 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. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er is voor wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan sprake van toetsing aan één nationaal belang uit het Barro, namelijk het reserveringsgebied voor hoofdwegen. Direct ten westen van het plangebied ligt de autosnelweg A2, een hoofdweg op landelijk niveau. In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is hierover aangegeven dat een reserveringsgebied geldt aan een of beide zijden van de hoofdweg ten behoeve van een mogelijke uitbreiding daarvan. Er is onderscheid gemaakt in reserveringsgebieden voor de uitbreiding van autosnelwegen met één, twee, drie of vier rijstroken. Voor het traject tussen Maastricht en de Belgische grens geldt voor de A2 géén reserveringsgebied*. Resumerend kan worden aangegeven dat geen belangen vanuit het Barro in het geding zijn.

**Rooilijnenbeleid Rijkswaterstaat Limburg*

Bij de reserveringsgebieden voor hoofdwegen gaat het niet (alleen) over toekomstige uitbreiding, zoals opgenomen in SVIR, Barro en Rarro. Het gaat hier ook om de bescherming van beheerdersbelangen, waaronder bereikbaarheid voor beheer en onderhoud, stabiliteit van taluds, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid. De vanuit het rooilijnenbeleid vastgelegde zones van 50 respectievelijk 100 meter zijn bedoeld om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen. Deze zones dienen derhalve, voor zover aanwezig, op de verbeeldingen van bestemmingsplannen te worden opgenomen. Het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat wordt landelijk momenteel herijkt. Voor Limburg blijft dit voorsnog van kracht.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.



Ladder van duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

Gelet op de voorliggende ontwikkeling, die geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van Maastricht plaatsvindt, is een motivering bestaande uit trede 1 en 2 voldoende.

Trede 1: Regionale behoefte

Het voorliggende plan betreft de formele planologisch-juridische bestemming van het reeds enkele jaren op deze locatie gevestigde recreatiebedrijf. Dat er een regionale behoefte is blijkt uit het groeiend aantal bezoekers sinds de oprichting van het bedrijf in 2012. De doelgroep voor de speeltuin en kinderboerderij zijn kinderen in de leeftijd van 0 t/m 5 à 6 jaar. De speeltuin en kinderboerderij zijn kleinschalig van opzet en zijn gratis toegankelijk. Deze functies zijn samen met de ijssalon, ondersteunend aan de restaurant-/brasseriefunctie van het bedrijf. Voor het restaurant vormen naast de ouders met kinderen vooral de wat grotere gezelschappen (groepsarrangementen voor eten en drinken) en wandelaars en fietsers de doelgroep. Vanuit 'De Dwaze Herder' kunnen wandel- en fietstochten worden ondernomen. Op deze beperkte schaal is 'De Dwaze Herder' als recreatief bedrijf enig in zijn soort in het stedelijk gebied van de gemeente Maastricht.

De functie van 'De Dwaze Herder' is voor het overgrote deel aanvullend op de functie van de bestaande voorziening 'Fun Valley' aan de Oosterweg 5 (gelegen op een afstand van circa 2,5 kilometer in de gemeente Eijsden-Margraten). Deze laatstgenoemde voorziening is qua speelvoorzieningen (grote overdekte en onoverdekte speeltuin) meer gericht op kinderen in de leeftijd vanaf 6 à 7 jaar; daarnaast kent Fun Valley vele sport-, adventure- en recreatieve activiteiten met ondersteunende horeca voor zowel grotere kinderen, tieners als volwassenen. Ook kan bij Fun Valley gerecreëerd worden aan het dagstrand langs de Maas, terwijl De Dwaze Herder louter een dagrecreatieve functie heeft. Fun Valley is qua omvang, doelgroepen en mogelijkheden van een andere orde dan de kleinschalige voorziening van De Dwaze Herder. Beide voorzieningen kunnen derhalve naast en aanvullend aan elkaar bestaan.

Trede 2: Opvangen in bestaand stedelijk gebied

Het plangebied en de vast te leggen recreatieve functie zijn volledig gelegen in het stedelijk gebied van Maastricht. De ontsluiting is optimaal per auto (pal naast Köbbsweg en A2), en is tevens uitstekend bereikbaar voor het langzaam verkeer (voetgangers, (brom)fietsers). Deze locatie dient ook als start- en eindpunt van wandel- en fietsroutes door het aanpalende Heuvelland.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten zoals gesteld in de ladder van duurzame verstedelijking.



2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), actualisatie 2011

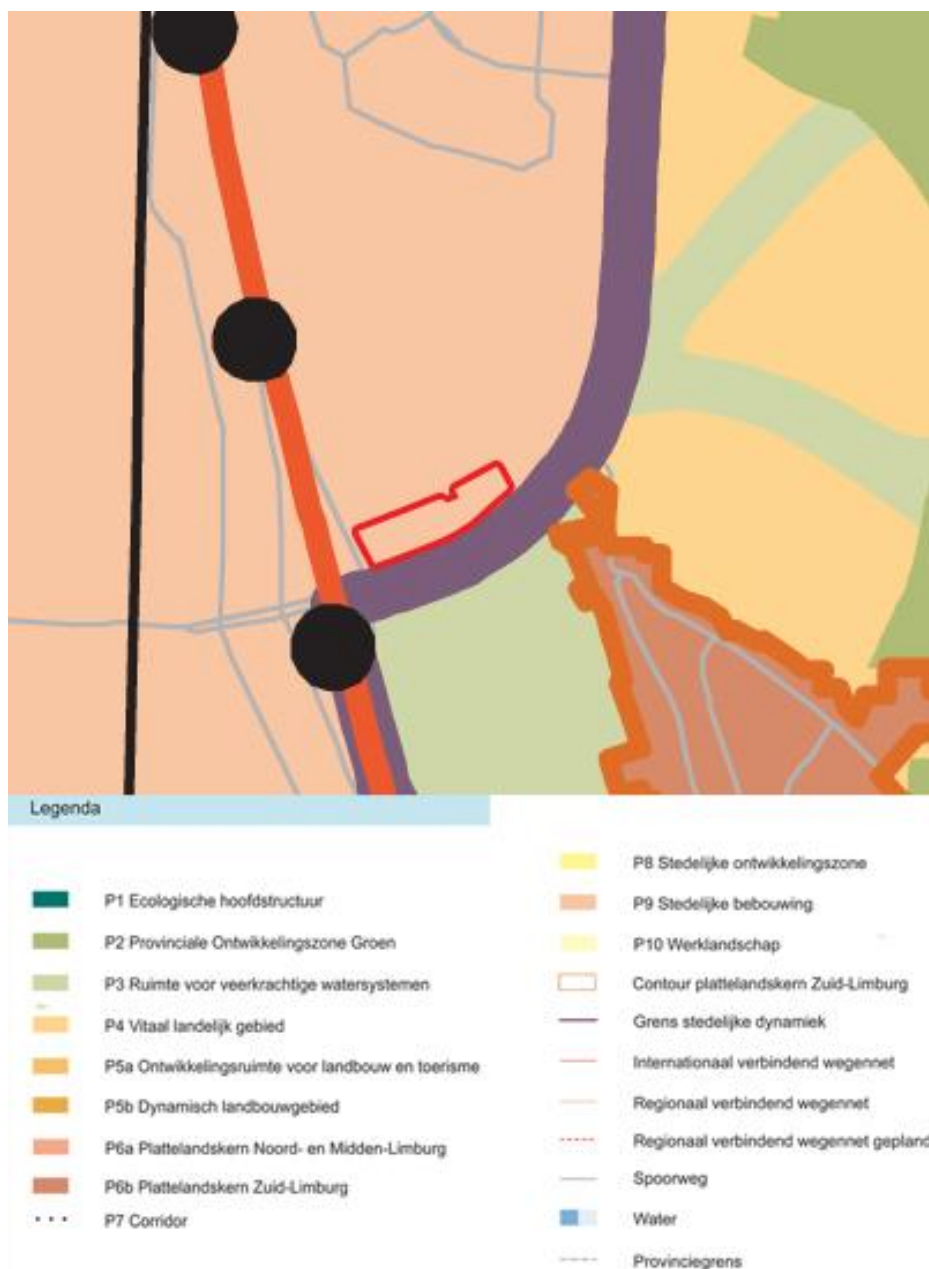
Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is het POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het plan bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waarin de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. Het POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien.

Het POL kent een aantal hoofdbeleidskaarten, waarvan de kaart 'Perspectieven' de belangrijkste is. Het plangebied is in eerste instantie gelegen binnen de 'Grens stedelijke dynamiek'. De '*Grens stedelijke dynamiek*' is gekoppeld aan de stadsregio's. De stadsregio's vormen de vertaling van de bundelingsgebieden zoals het Rijk dat heeft gehanteerd in de Nota Ruimte, maar nu ook in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft gecontinueerd (zie voorgaande paragraaf 2.1). Het zo compact mogelijk houden van de steden is daarbij het uitgangspunt. Iedere stadsregio is voorzien van een grens stedelijke dynamiek. Deze grenzen zijn vastgelegd op basis van de natuurlijke waarden in het omliggende gebied en een goede functionele en stedelijk samenhang, rekening houdend met de verwachte groei, zoveel mogelijk samenvallend met bestaande elementen zoals wegen. Deze begrenzing laat onverlet dat er sprake is van een sterke wisselwerking tussen stedelijke en landelijke gebieden. Voor veel voorzieningen is men vanuit het landelijk gebied aangewezen op de steden. Omgekeerd is de kwaliteit van het landelijk gebied mede bepalend voor de aantrekkelijkheid van de stedelijke gebieden als vestigingsgebied. Binnen de stadsregio's dienen nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing.

Ten tweede is het plangebied volgens deelkaart 'Zuid' van de perspectievenkaart in zijn geheel aangeduid als '*Stedelijke bebouwing*'. De stedelijke bebouwing (P9) omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon- en winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte. De verstedelijkingsopgave wordt voor zover mogelijk hier ingevuld, met in achtneming van de randvoorwaarden vanuit het watersysteem (via de watertoets). Ook dient aandacht te zijn voor de stedelijke wateropgaven ten aanzien van wateroverlast, afkoppeling, riolering, en ecologisch water. Waar nodig wordt hier door herstructurering de vitaliteit van buurten en wijken en de kwaliteit van werklocaties geborgd dan wel verbeterd. De milieukwaliteit in dit gebied dient te worden afgestemd op aard en functie van de deelgebieden. Door het toepassen van de systematiek van ruimtelijke differentiatie voor leefomgevingskwaliteit (LOK) en de Stad & Milieubenadering kunnen belemmeringen worden weggenomen. Met het oog op een integrale afweging door gemeenten zorgen deze voor verdere differentiatie van milieukwaliteit.

Op onderstaande uitsnede uit deelkaart 'Zuid' is het plangebied aangeduid (volledig binnen Perspectief 9):





Overige hoofdbeleidskaarten

Op de beleidskaart 'Blauwe Waarden' is een deel van het plangebied gelegen binnen de zone 'beekdal'. Beekdalen hebben een belangrijke functie voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water, naast een ecologische en landschappelijke functie. Tijdens extreme neerslagsituaties vindt inundatie plaats, hetgeen plaatselijk tot enige overlast kan leiden, maar zorgt voor een minder snelle waterafvoer en daardoor tot minder wateroverlast benedenstrooms. In deze gebieden wordt ruimte gereserveerd voor het opvangen van water uit het regionale watersysteem in de op de Blauwe waarden kaart aangeduide "beekdalen en laagtes buiten het Maasdal". Daarbij zijn vele combinaties mogelijk met de uitvoering van maatregelen op het gebied van verdrogingsbestrijding, natuur- en landschapontwikkeling en extensivering van de landbouw.

Op de andere beleidskaarten van het POL (Kaart Groene Waarden, Kaart Kristallen Waarden) zijn geen aanduidingen of waarden aangegeven voor het plangebied. Resumerend kan worden aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidskaders van het POL.



Verordening Wonen Zuid-Limburg (2013)

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening is met ingang van 5 juli 2013 in werking getreden en beoogt te borgen dat de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening moet voorkomen dat de door de provincie geconstateerde mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van de nieuwbouw woningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. De verordening is een tijdelijke regeling, vooruitlopend op het POL 2014. Middels dit ophanden zijnde POL 2014 zal nieuw beleid voor de gehele woningmarkt worden vastgesteld, inclusief de bijbehorende verordening.

De kern van de verordening is gelegen in het feit dat een bestemmingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet mag voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad. Dit geldt niet voor woningen die voldoen aan de door Gedeputeerde Staten vastgestelde 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', de toevoeging van maximaal één woning en een bestemmingsplan dat op grond van een rechterlijke uitspraak moet worden vastgesteld. Tot de bestaande planvoorraad worden de woningen gerekend die zijn opgenomen in de op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening vastgestelde bestemmingsplannen en die nog niet zijn gerealiseerd.

Genoemde Verordening Wonen Zuid-Limburg is niet van toepassing op het voorliggende plan. Er wordt immers geen nieuwe woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Het aantal woningen blijft gelijk aan het huidige aantal.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008)

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder dient te ontwikkelen. Voor het onderhavige plangebied is met name speerpunt 2 van toepassing op het plangebied.

Speerpunt 2: "Behoud van een sterk imago"

De vrijetijdseconomie – waaronder naast toerisme ook vrijetijdsbesteding, cultuur en sport – wordt gezien als een zeer kansrijke sector in Maastricht. Verwacht wordt dat deze sector nog aan betekenis zal winnen. Ze kan het verlies aan werkgelegenheid in de industrie opvangen. De vrijetijdseconomie en het Maastrichtse sociaal-culturele klimaat dragen in belangrijke mate bij tot het besluit van mensen en bedrijven om zich hier te vestigen. Met vrijetijdseconomie bedoelen we alle activiteiten die mensen in hun vrije tijd ondernemen en alle zaken die een activiteit tot een belevenis maken. Het gaat over bezoekers en bewoners. Op dit moment scoort Maastricht heel goed als bezoekstad, als culinaire, culturele en historische stad. Maastricht kan haar beeldvorming alleen behouden als ze het zorgvuldig koestert. Daarom kiest Maastricht ervoor zich nadrukkelijk te onderscheiden en te investeren in voorzieningen en evenementen die aansluiten op het bijzondere karakter van de stad: cultureel, historisch, culinair, een tikkeltje buitenlands en gastvrij.

Tegelijkertijd profileert Maastricht zich als een moderne stad voor zowel bezoekers als bewoners, een kleinschalige en overzichtelijke stad. De stad overlegt met het Heuvelland en met andere steden in Zuid-Limburg en de Euregio over voorzieningen en evenementen die bijvoorbeeld niet bij haar imago passen, of juist de regio in zijn geheel kunnen versterken. Het voorliggend plan past binnen de uitgangspunten van de Stadsvisie 2030.



Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

Als antwoord op de huidige ontwikkelingen (stagnerende bevolking, 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. Daarom heeft de gemeente bij de stedelijke programmering in 2010 gekozen voor acht brandpunten voor stadsontwikkeling. Dit zijn de A2, Belvédère, Noorderbrug, Geusselt, Randwijck, Herstructurering Centrum en Beatrixhaven. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2020. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust. Voor het voorliggende plan bevat de Structuurvisie 2030 geen specifieke uitgangspunten.

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 bestaat uit vijf punten:

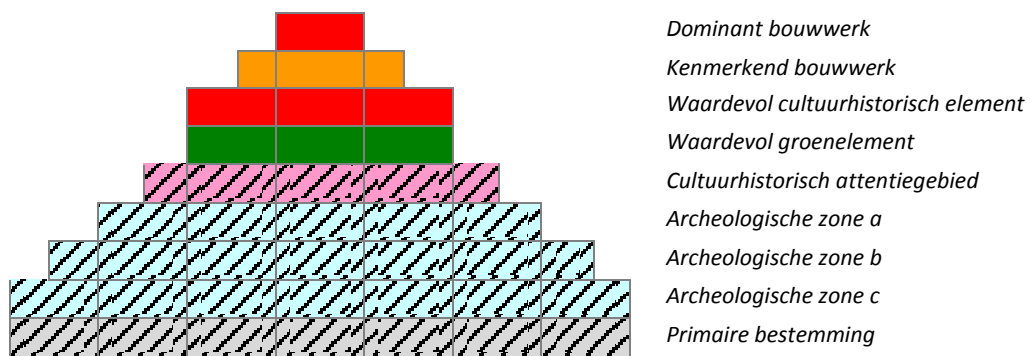
- gebiedsgericht werken: er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere 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 (bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

Voor het bestemmingsplan is 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 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.

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. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



In het voorliggende plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Het plangebied maakt wel deel uit van een archeologische zone. Ten behoeve van de bepaling van de archeologische waarden in het plangebied is advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog. Het advies komt aan de orde in paragraaf 5.7 van deze toelichting. Hier is ook aangegeven op welke wijze de aanwezige archeologische waarden zijn beschermd in dit bestemmingsplan.

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.

Er wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds 1 juni 2011. De normen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.



Bij nieuwe ontwikkelingen, in dit geval de ontwikkeling van het recreatiebedrijf 'De Dwaze Herder' zal de initiatiefnemer aan deze parkeernormering moeten voldoen. De uitwerking van deze normering voor dit plan is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting (planbeschrijving). De Parkeernormen 2011 zijn daarnaast opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan.

Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten; grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Het Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor *Waterkwantiteit en Veiligheid* geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat 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 van de riolering;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor Maastricht-West, Maastricht-Oost en het Binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. In Maastricht-West ligt de nadruk op infiltreren, gezien de grote natuurlijke gradiënten in het landschap. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op



grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. In Maastricht-Oost ligt de nadruk meer op afvoeren, zodat de Landgoederenzone van water kan worden voorzien. De uitgangspunten van het gemeentelijk waterplan zijn meegenomen in de waterparagraaf, die is opgenomen in paragraaf 5.1 ('Water') van deze toelichting.

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 dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 5.4 ('Bodem') van deze toelichting.

Beleidsvisie externe veiligheid (2012)

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het



aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

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

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

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Meer specifieke aspecten inzake externe veiligheid voor het besluitgebied van deze beheersverordening zijn opgenomen in paragraaf 5.5 ('Externe veiligheid') van deze toelichting.

Luchtkwaliteitplan Maastricht (2006)

Op 19 september 2006 heeft de gemeenteraad van Maastricht het Luchtkwaliteitplan inclusief de uitvoeringsmaatregelen vastgesteld. Deze uitvoeringsmaatregelen hebben tot doel de luchtkwaliteit in Maastricht te verbeteren zodanig dat in 2010 voldaan kan worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof. De uitvoering van het luchtkwaliteitplan is in november 2006 ter hand genomen. Naast het uitvoeren van concrete maatregelen is gestart met het opzetten van een platform luchtkwaliteit Maastricht, waarvan de eerste bijeenkomst op 15 december 2006 heeft plaatsgevonden. In dit platform zijn uit diverse velden maatschappelijke partijen vertegenwoordigd. Doel van het platform is om bij deze partijen vroegtijdig draagvlak te verkrijgen voor de te treffen maatregelen. Het platform luchtkwaliteit Maastricht zal gedurende de gehele doorlooptijd van het luchtkwaliteitplan blijven meedenken over de uitvoering van het Luchtkwaliteitplan. Voor dit bestemmingsplan bevat dit document geen specifieke uitgangspunten.

Locatiebeleid luchtkwaliteit

In aanvulling op de Wet luchtkwaliteit is door het ministerie van VROM het Besluit gevoelige bestemmingen opgesteld. In deze AmvB worden vaste zones langs drukke infrastructuur opgenomen waarbinnen de gevoelige bestemmingen niet gerealiseerd mogen worden wanneer ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide. Het is hierbij de bedoeling langs rijkswegen te werken met een zone van 100 meter vanaf de rand van de weg en bij en provinciale wegen met een zone van 50 meter vanaf de rand van de weg. Daarnaast wordt aanbevolen langs drukke gemeentelijke wegen zeer



terughoudend om te gaan met realisering van gevoelige bestemmingen, zeker daar waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van een of meer grenswaarden. Het ministerie van VROM heeft het echter niet zinvol gevonden bij gemeentelijke wegen ook te werken met vaste zones, omdat deze afstand zeer afhankelijk is van de aard en functie van de gemeentelijke wegen. Daarbij dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening naast het in acht nemen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit, tevens gestreefd te worden naar het behalen van zoveel mogelijk gezondheidswinst.

In het licht van dit besluit is door de gemeente Maastricht in 2008 het Locatiebeleid Luchtkwaliteit opgesteld. In dit beleid wordt de keuze gemaakt ook te kijken naar de invloed van de heersende luchtkwaliteit op een nieuwe ontwikkeling. Het hoofddoel van het locatiebeleid kan worden samengevat als het waarborgen van de gezondheid van personen, waarbij naast de wetgeving ook gekeken wordt naar de effecten van luchtkwaliteit op extra gevoelige groepen. Hiermee scheidt het nu voorliggende locatiebeleid luchtkwaliteit, naast de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit en het Besluit gevoelige bestemmingen, een kader om in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te maken op basis van de aanwezige luchtkwaliteit in stedelijk gebied. Het Locatiebeleid kent een stroomschema dat voor nieuwe ontwikkelingen moet worden gevolgd. In het stroomschema worden drie categorieën onderscheiden: 'niet gevoelig' (zoals kantoren, bedrijven en winkelcentra), 'gevoelig' (zoals ziekenhuizen, woningen en sporthallen) en 'extra gevoelig' (zoals verpleeghuizen, kinderdagverblijven en sportvelden).

Meer specifieke aspecten inzake luchtkwaliteit voor het besluitgebied van deze beheersverordening zijn opgenomen in paragraaf 5.6 ('Luchtkwaliteit') van deze toelichting.

Energienota 'Maastricht steekt energie in het klimaat'

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

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. Naast GSM heeft ook UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) zijn intrede gedaan. 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. 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 onder de categorie 'buitengebieden'. Binnen deze aanduiding is het plaatsen van solitaire masten in een groot deel van het plangebied toegestaan (het centrale deel van het plangebied) en aan de randen uitgesloten. Opzetmasten zijn onder voorwaarden toegestaan, mits passend binnen de gebiedsspecifieke uitgangspunten van het antennebeleid. In de standaard juridische regeling van bestemmingsplannen binnen de gemeente Maastricht is de 'rechtstreekse' oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van antennemasten, met een verwijzing naar de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Antennebeleid.

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 wegategorisering 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 wegategorisering van toepassing:

Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Stroomweg	Stroomweg
Hoofdontsluitingsweg of Ontsluitingsweg	Ontsluitingsweg
Erftoegangsweg/Erft	Erftoegangsweg/Erft

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.

De Köbbesweg is aangeduid als ontsluitingsweg. Deze maakt geen deel uit van het plangebied. Voor het plangebied zelf zijn geen andere wegen van belang uit de wegcategory.

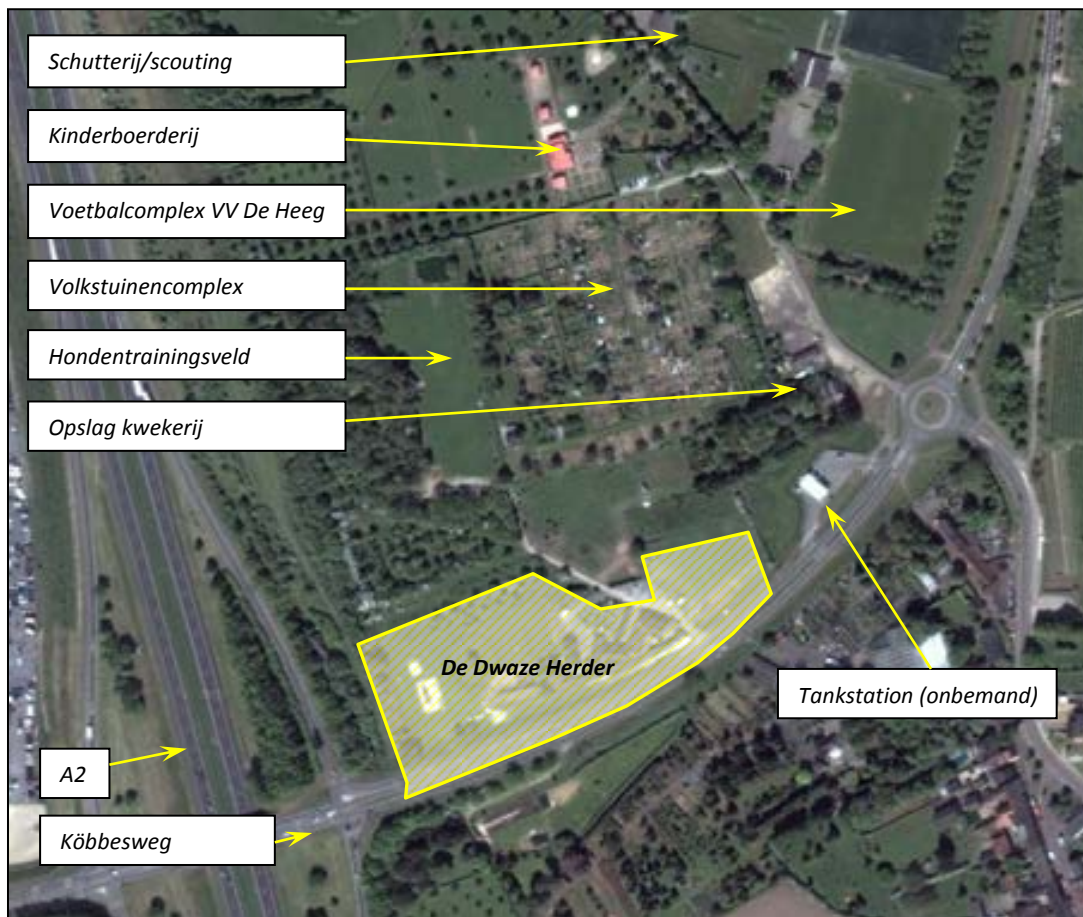
Daarnaast zijn ook de verblijfsgebieden in Maastricht in het Beleidsplan Verkeersveiligheid vastgelegd. De wegen en fiets- en voetpaden in deze gebieden krijgen in de regel een bestemming die niet is toegespitst op verkeer maar op de hoofdfunctie van het gebied waarin deze gelegen zijn (verblijf). Deze gebieden worden in een bestemmingsplan bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied'. In het onderhavige plangebied is alleen de Slakweg gelegen. Deze maakt geen deel uit van een verblijfsgebied (30 km/uur-gebied). Omdat de Slakweg een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende openbare weg is, is deze in dit plan toch bestemd tot 'Verkeer-Verblijfsgebied'. Deze bestemming doet meer recht aan de daadwerkelijke situatie ter plaatse.



3 Beschrijving plangebied

Ligging en functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen in het uiterste zuidoosten van de gemeente Maastricht, aan de zuidzijde van de wijk De Heeg. Het wordt begrensd door het talud van de Köbbesweg aan de zuidzijde, het talud van de A2 aan de westzijde, de parkachtige zone aan de noordzijde en de Slakweg aan de oostzijde. Het plangebied en zijn omgeving vormen een overgangszone tussen de woonwijk De Heeg en de gemeentegrens met de gemeente Eijsden-Margraten. Deze overgangszone wordt met name gekenmerkt door de aanwezigheid van sport- en recreatieve functies (voetbalcomplex VV De Heeg, schutterij, scouting, kinderboerderij 'De Wieringerberg', schapenstal, volkstuintencomplex en hondentrainingsveld) en de bijbehorende kleinschalige bebouwing zoals een kantine, een clubgebouw en een gebouw ten behoeve van de kinderboerderij. Ten zuiden van het volkstuintencomplex bevindt zich de bedrijfsopslag van een kwekerij. Tussen de kwekerij en de Köbbesweg is een onbemand tankstation (zonder LPG) gesitueerd. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van de genoemde functies ten opzichte van elkaar weergegeven:



De meest westelijk gelegen functie is het recreatiebedrijf 'De Dwaze Herder', dat parallel aan de Köbbesweg is gelegen en waarvan de speelweide/speeltuin zich in de 'oksel' van het talud van de A2 bevindt. Sinds de start van de bedrijfsactiviteiten in 2012 zijn binnen het bedrijf 'De Dwaze Herder' een brasserie, een zomer- en winterterras, een ijssalon, een kinderboerderij en een speelweide/speeltuin aanwezig. Aan de voorzijde (Slakweg) is een deels verharde en deels onverharde parkeerplaats aanwezig voor zowel auto's als (brom)fietsers. Op het terrein bevindt zich een gebouwencomplex bestaande uit drie delen (waarin bovenwoning, brasserie en zalen zijn



gesitueerd). Daarnaast is sprake van kleinere ondersteunende gebouwen voor de kinderboerderij en de bar nabij de speeltuin. Rondom het gebouwencluster aan de Slakweg en bij de speeltuin zijn terrassen gesitueerd. Vanuit het gebouwencluster kan men via een pad doorlopen naar de kinderboerderij en de speeltuin. In de speeltuin zijn diverse speeltoestellen opgesteld, hoofdzakelijk geschikt voor kinderen in de leeftijd tot en met vijf/zes jaar.



Speelvoorzieningen



Terras speeltuin met ijs-/drankverkooppunten

Ontsluiting

De ten zuiden van het plangebied gelegen Köbbesweg is de verbindingsweg tussen de oude Rijksweg, de op- en afritten van de autosnelweg A2 en de verderop gelegen Molensingel en Hoge Weerd. Het plangebied is hierdoor optimaal ontsloten voor het autoverkeer. De Köbbesweg is tevens voorzien van vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg, waardoor ook de ontsluiting voor (brom)fietsers optimaal is. De entree van De Dwaze Herder is gelegen aan Slakweg, een voor gemotoriseerd verkeer doodlopende zijweg van de Köbbesweg. Openbaar vervoer is in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Het brede profiel van de Köbbesweg (twee rijstroken, tweezijdig vrijliggende fietspaden en bermen aan de randen van de weg en tussen de rijstroken) geeft een rustig en overzichtelijk wegbeeld. Vanaf de rotonde Maastrichterweg/Rijksweg verloopt de Köbbesweg licht stijgend tot aan de op- en afrit van de A2; door dit hoogteverschil ligt de speeltuin relatief diep ten opzichte van de omgeving en is deze vanaf de Köbbesweg goed zichtbaar. De Köbbesweg wordt begeleid door gegroepeerde en solitaire bomen die niet direct aan de weg zijn gelegen maar verdiept ten opzichte van de weg op belendende percelen staan.



Wegprofiel Köbbesweg



Toegang Slakweg (doodlopend voor autoverkeer)

Stedenbouwkundig/landschappelijk

Zoals aangegeven bevindt het plangebied zich in een overgangszone tussen de dichtbebouwde stadswijk De Heeg en de gemeentegrens met de gemeente Eijsden-Margraten. De bebouwing in deze zone is beperkt in omvang en hoogte en overwegend vrijstaand. Door het vele opgaande



groen in deze omgeving is de bebouwing nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg. Uitzondering vormt de bebouwing behorende bij De Dwaze Herder; deze bebouwing is geclusterd en met name het hoofdgebouw in twee bouwlagen met kap is duidelijk zichtbaar vanaf de weg. Het cluster past qua omvang en vorm goed bij de uitstraling van het aangrenzende buitengebied.



Zicht op bebouwingscluster



Hoofdgebouw met woning

Ten behoeve van het winterseizoen wordt ieder najaar nabij de ingang van het bedrijf een tijdelijke voorziening opgebouwd over een oppervlak van circa 150 m² om delen van de activiteiten overdekt te kunnen laten plaatsvinden. Deze tijdelijke voorziening (zie onderstaande foto) is ontsierend ten opzichte van de omgeving en past qua uitstraling, materialisering en kleurstelling geenszins bij de bestaande bebouwing.



Tijdelijke voorziening voorzijde (Slakweg)



Tijdelijke voorziening achterzijde

De aanvraag voor het oprichten van een permanente voorziening in de vorm van een gebouw, ter vervanging van de jaarlijkse tijdelijke seizoenvoorziening, is door de gemeente Maastricht gehonoreerd. Deze aanvraag vormt de aanleiding het bedrijf De Dwaze Herder planologisch-juridisch van een passende regeling te voorzien.

Als basis voor de definitieve regeling van het bedrijf is in overleg met de gemeente Maastricht een landschapsplan vervaardigd. Het landschapsplan met daarin de beschrijving van de bestaande van het plangebied en de toekomstige situatie is in hoofdstuk 4 toegelicht.



4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het in dit plangebied beoogde bouwplan in hoofdlijnen toegelicht. Het bouwplan kan binnen de bepalingen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan afwijken van de hierna opgenomen beschrijving.

4.1 Uitgangspunten ten behoeve van het landschapsplan

Het doel van dit bestemmingsplan is de bestaande functies en bebouwing van het recreatiebedrijf 'De Dwaze Herder' inclusief de beperkte gebouwlijke aanvullingen daarbinnen vast te leggen in een planologisch-juridisch kader. In overleg tussen eigenaar en de gemeente Maastricht is ervoor gekozen het bedrijf landschappelijk en stedenbouwkundig robuust in te passen in zijn omgeving en voor het gehele terrein een integraal landschapsplan op te stellen. Met de uitvoering daarvan ontstaat een toekomstbestendige situatie voor het bedrijf. De uitgangspunten van het landschapsplan zijn als volgt:

- een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf langs de Köbbesweg;
- een definitieve en goed ingeklede oplossing voor het parkeren;
- inpassing van nieuwe hoeveschuur ten opzichte van bestaande bebouwing;
- opwaardering dierenverblijf door middel van extra onderkomen/stalletje;
- schaduwwerking creëren voor speeltuin en rond terrassen door boomaanplant;
- oplossing hemelwaterafvoer nieuwe bebouwing/verharding op eigen terrein.

Aan de hand van bovengenoemde uitgangspunten is vervolgens het landschapsplan opgesteld.

4.2 Landschapsplan

Door Grasveld Tuin- en landschapsarchitecten is een landschapsplan opgesteld om de bestaande functies en gebouwen en de aanvullende bebouwing (hoeveschuur en overkapping dierenverblijf) op een goede wijze in te passen in de omgeving. In bijlage 1 van deze toelichting is het volledige landschapsplan opgenomen (inclusief bijlagen en toelichtende legenda). In deze paragraaf wordt een aantal belangrijke elementen daaruit toegelicht.

Definitieve functionele indeling

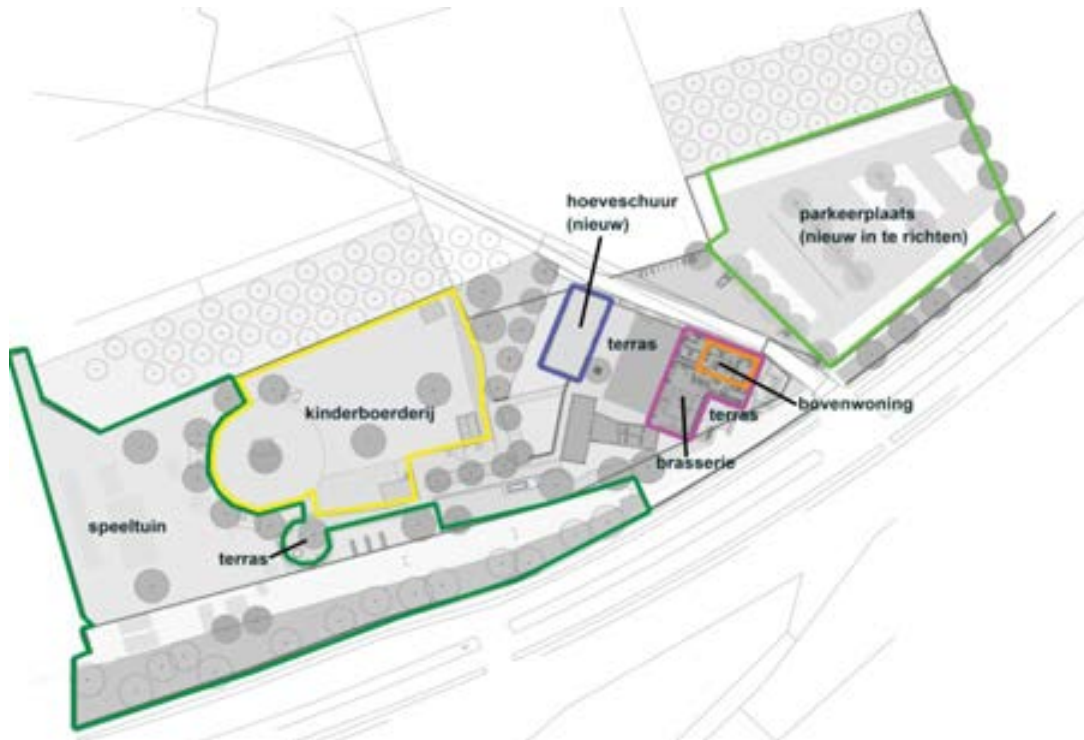
In grote lijnen zal de bestaande functionele structuur van het bedrijf niet wijzigen. De wijzigingen zijn met name gelegen in de aanpassing van de tijdelijke bebouwing, optimalisering van de positionering van de terrassen en aanleg en aanplant van groen respectievelijk bomen. De belangrijkste aanpassing betreft de nieuwbouw van de hoeveloods, waarmee de jaarlijks terugkerende tijdelijke situatie in de vorm van een tent tot het verleden behoort. Deze loods zal, evenals de huidige tijdelijke seizoensvoorziening, worden benut voor speeltoestellen en terras.

De parkeerplaats wordt geformaliseerd en geoptimaliseerd ten oosten van de Slakweg. Het meest westelijke deel van de parkeerplaats zal definitief worden ingericht, het overige deel zal worden gebruikt als reservegebied voor een eventuele toename van de parkeerbehoefte in de toekomst. Van belang is wel dat de functie van het parkeerterrein planologisch wordt vastgelegd.

De bestaande grondgebonden woning (aanwezig conform de vigerende bestemming 'Woondoeleinden') is teruggebracht tot een bovenwoning. De begane grond wordt daardoor volledig benut ten behoeve van de brasserie/restaurant. Tenslotte worden de kinderboerderij en de speeltuin verbeterd door het realiseren van een kleine stal respectievelijk door de aanplant van bomen en (in de toekomst) toevoeging van een beperkt aantal speeltoestellen.



De hiervoor beschreven toekomstige functionele indeling van De Dwaze Herder is als volgt:

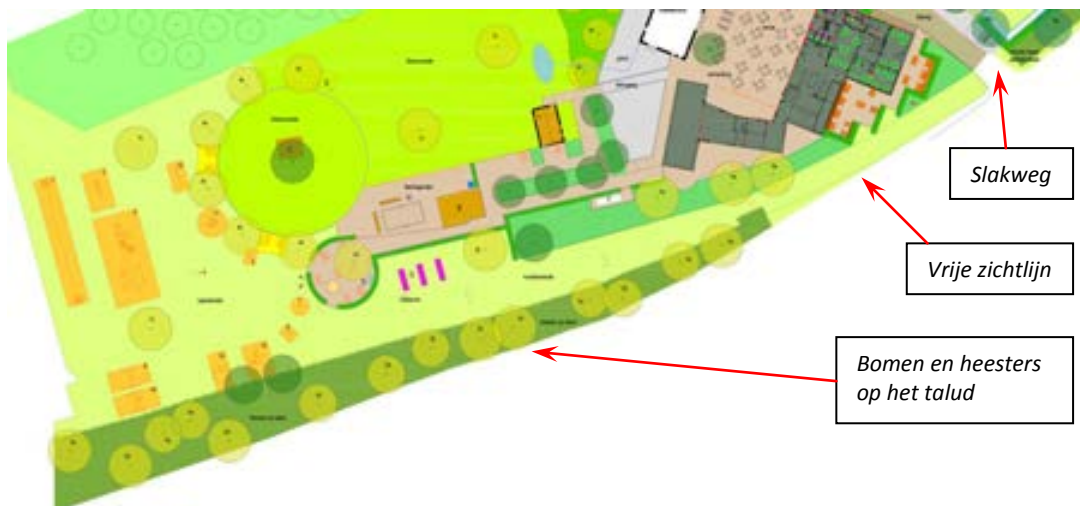


Landschappelijk-stedenbouwkundige uitwerking

Aan de hand van de in paragraaf 4.1 aangegeven uitgangspunten is onderstaand de uitwerking van het landschapsplan beschreven (*afbeeldingen: Grasveld Tuin- en landschapsarchitecten*).

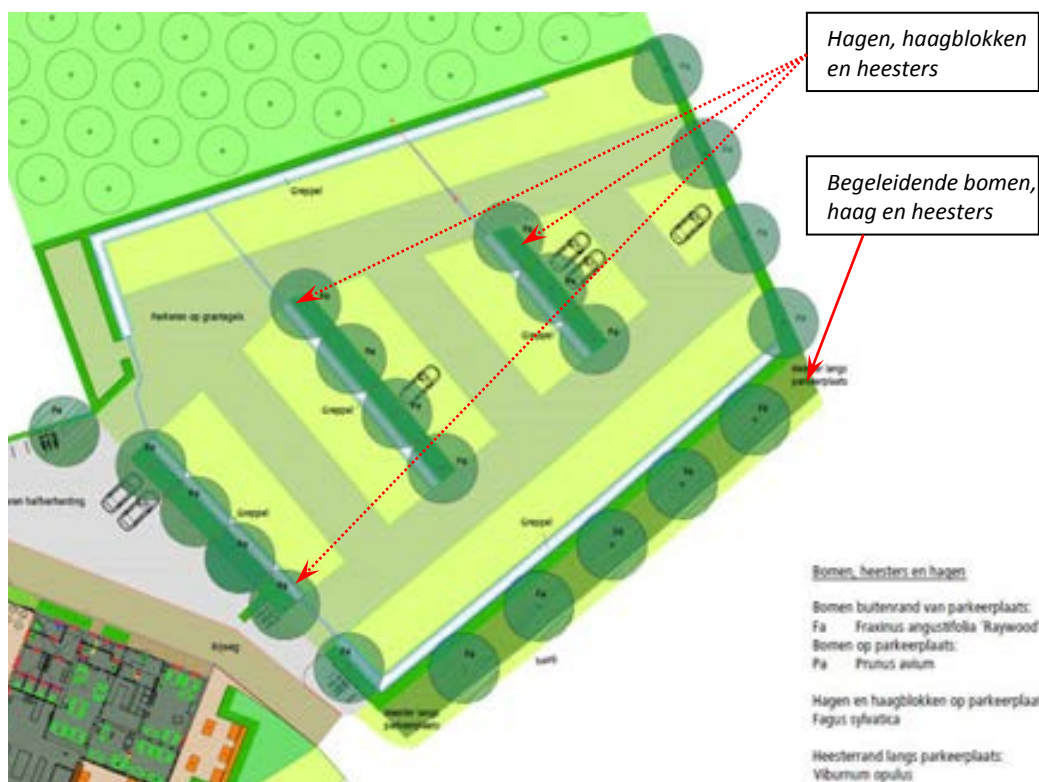
Goede landschappelijke inpassing van het bedrijf langs de Köbbesweg

De Köbbesweg vormt de ontsluitingsweg richting De Dwaze Herder; vanaf de Köbbesweg is het bedrijf zichtbaar voor passanten. Om het verloop van de weg te accentueren en te zorgen voor een 'zachte' en groene overgang tussen de Köbbesweg en De Dwaze Herder is gekozen voor een landschappelijke begeleiding door middel van bomen (Zomereik, Smalbladige es, Hollandse iep) en heesters (Amerikaans krentenboompje, Gele Kornoelje, Hazelaar, Wilde kardinaalsmuts, Sleedoorn en Eenstijlige meidoorn). Deze bomen- en heesterrij zal vanaf de uiterste westzijde tot aan de eerste lijn van de hoofdbebouwing worden gerealiseerd, waardoor de speeltuin en de kinderboerderij van het bedrijf niet zichtbaar zullen zijn vanaf de Köbbesweg. De ingang nabij de Slakweg zal open worden gelaten zodat deze wél goed zichtbaar blijft vanaf de weg:



Definitieve en goed ingeklede oplossing voor het parkeren

In de huidige situatie is de positie van de parkeerplaats niet goed afgebakend. Parkeren vindt plaats tussen de gevel van het hoofdgebouw en het grasveld, waarbij geen sprake is van een duidelijke inrichting en indeling. Geparkeerde auto's zijn vanaf de weg zichtbaar omdat geen maskerende groenvoorzieningen aanwezig zijn. In het landschapsplan is ervoor gekozen de parkeerplaats goed in te delen en in te richten. Dat laatste gebeurt door middel van het aanplanten van hagen en haagblokken (Beukenhaag) in combinatie met een heesterrand (Gelderse roos, Appelbes, Sleedoorn, Amerikaans krentenboompje en Rimpelroos) waardoor de parkeerplaats groen worden omzoomd en de geparkeerde auto's minder zichtbaar worden vanaf de weg. Op de parkeerplaats zelf zal een aantal bomenrijen worden aangeplant met Zoete kers om het geheel een natuurlijke uitstraling te geven in de vorm van een boomgaard. De begeleiding van de Köbbesweg langs de parkeerplaats zal worden vormgegeven gerealiseerd door de aanplant van Smalbladige es. Op de parkeerplaats zelf worden grastegels toegepast. Daarnaast worden greppels aangelegd voor de afvoer van hemelwater (zie bij beschrijving 'Water' in paragraaf 5.1).



Inpassing van nieuwe hoeschuur ten opzichte van bestaande bebouwing

De hoeschuur kent een afmeting van 9 bij 20 meter en zal ten noordwesten van de bestaande bebouwing langs de Slakweg worden gebouwd. De hoeschuur vervangt de tijdelijke seizoensvoorziening in de vorm van een tent, die jaarlijks in het winterseizoen wordt geplaatst en waarvoor jaarlijks een aparte omgevingsvergunning moet worden aangevraagd.

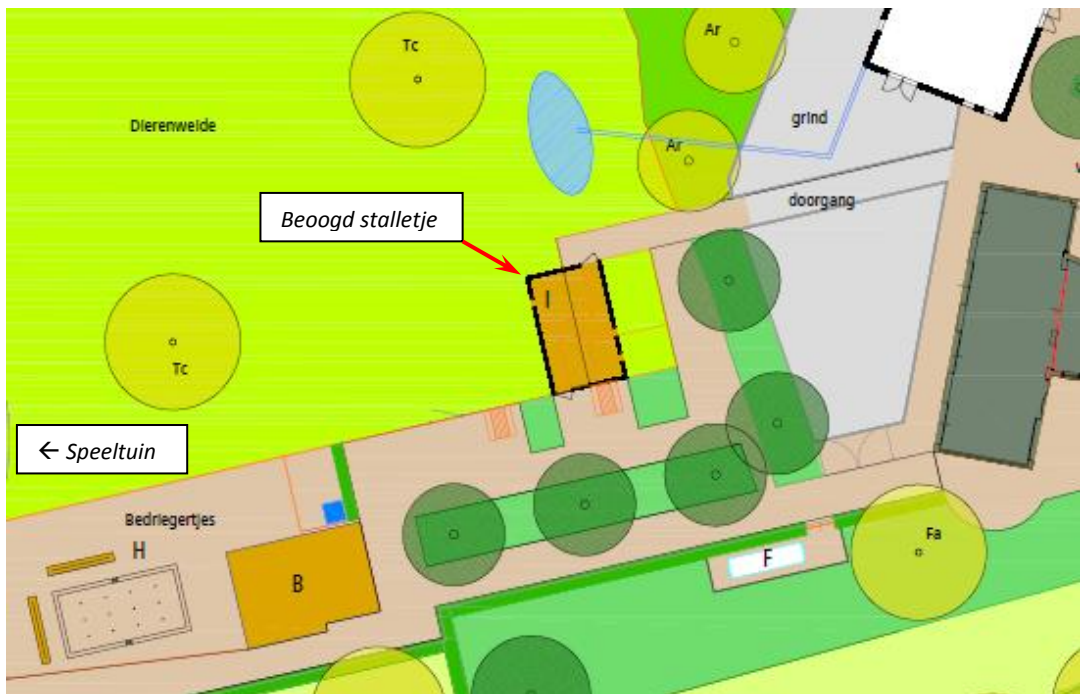
Het gebouw zal worden uitgevoerd met een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 6 meter. Het bestaande hoofdgebouw (Slakweg 5) heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter; de nieuw te bouwen loods wordt derhalve aanzienlijk lager en past daardoor goed binnen de bestaande bebouwing, die blijft domineren. Tussen het bestaande hoofdgebouw en de loods zal langs de Slakweg een muur worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de uitstraling van een hoeve gecreëerd. Daarnaast wordt door deze muur het zicht op het buitenterras weggenomen, waardoor een rustiger bebouwingsbeeld ontstaat.





Opwaardering dierenverblijf door middel van extra onderkomen/stalletje

Een deel van het terrein van De Dwaze Herder is in gebruik als kinderboerderij. Op een klein gedeelte daarvan zijn onoverdekte standplaatsen/verblijven voor de dieren gelegen. Op termijn wil de initiatiefnemer een kleine stal (4 bij 6 meter) bouwen om een overdekt verblijf te realiseren. De maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter.

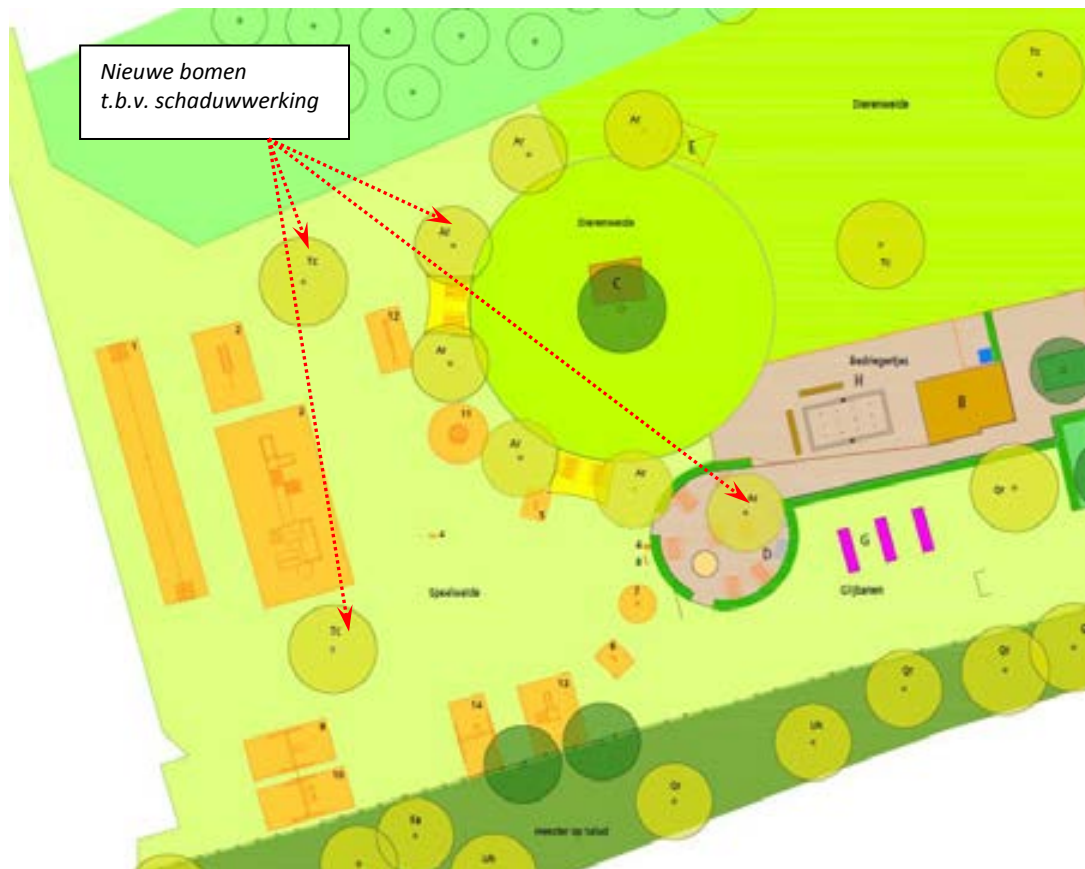


Schaduwwerking creëren voor speeltuin en rond terrassen door boomaanplant

In het speeltuingedeelte van het terrein van De Dwaze Herder zijn nauwelijks bomen of opgaande beplanting aanwezig. Er is geen enkele vorm van beschutting tegen de zon aanwezig.



In het zomerseizoen leidt dit tot onwenselijke situaties voor de kleine kinderen die daar spelen. Vandaar dat de initiatiefnemer schaduwplekken wil creëren in het terrein door aanplant van bomen; hiervoor zijn de Winterlinde en de Rode esdoorn geselecteerd.



Hemelwaterafvoer nieuwe bebouwing/verharding op eigen terrein

De hemelwaterafvoer vanaf het dak van de nieuwe hoeveloods en de parkeerplaats zal plaatsvinden op eigen terrein. Ten behoeve van de afwatering van de hoeveloods wordt een poel gegraven waar het water op kan worden geloosd. In deze poel infiltreert het water langzaam de bodem in. De poel kan daarnaast worden benut voor de dieren van de kinderboerderij. Ten behoeve van de afwatering van de parkeerplaats wordt een aantal greppels gegraven aan de randen van de parkeerplaats. Hierin kan het water worden opgevangen waarna het infiltreert in de bodem. Voor een verdere toelichting op de waterinfiltratie en retentie wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting.



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 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 projectafwijkingbesluiten (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Conform het stroomschema van het Waterschap Roer en Overmaas dienen bestemmingsplannen te worden ingediend bij het watertoetsloket.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

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

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

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

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

Aanvullende noten:

- gedacht kan worden aan de toepassing van groene daken;
- bij het infiltreren van hemelwater verdient het voorkomen van vervuiling van de bodem aandacht. Het gebruik van uitloegbare bouwmaterialen dient daarom voorkomen te worden.



Om hierin te voorzien en duurzame ontwikkelingen te stimuleren zijn de Duurzaam Bouwen richtlijnen op alle planvormingsfasen van toepassing. Zowel op het gebied van stedenbouw als op bouwplanniveau dienen de maatregelen uit de lijsten van de richtlijnen uitgevoerd te worden.

De infiltratievoorziening dient zodanig gedimensioneerd te zijn dat:

- gedurende 45 minuten 35 mm regenwater in de infiltratievoorziening geborgen kan worden;
- een 100 jaarsbui (45 mm in 30 minuten) geen wateroverlast veroorzaakt;
- de infiltratievoorziening binnen 24 uur geledigd is;
- de infiltratievoorziening voorzien wordt van een noodoverlaat.

Watertoets

Dit plan is d.d. 04.12.2013 aangemeld bij het digitale Watertoetsloket. Uit de reactie van het loket is gebleken dat met dit plan geen waterschapsbelangen in het geding zijn en dat de korte watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat ten behoeve van het plan geen overleg met het waterschap noodzakelijk is. Wel wijst het waterschap op de eigen verantwoordelijkheid van gemeente en initiatiefnemer voor het afkoppelen van hemelwater en het voorkomen van wateroverlastsituaties.

Bodemopbouw en geohydrologie

De gegevens zijn ontleend aan de grondwaterkaart van Nederland, Dienst grondwaterverkenning TNO 1977. De bodemopbouw en geohydrologische situatie van het gebied is in onderstaande tabel weergegeven:

Formatienaam	Opbouw	Diepte (m –mv)	Geohydrologische opbouw
Ophooglaag	Baksteen, puin, sintels, kolen	0 - 1	Antropogeen
Betuweformatie, formatie van Kreftenheye	Rivierklei en leem met zandbijmenging	1 - 3 (à 4)	Deklaag
Betuweformatie, formatie van Kreftenheye	Grind (Maasgrind)	3 - 9	1 ^{ste} watervoerend pakket
Formatie van Houthem, Maastricht en Gulpen	Kalksteen	9 - 109	1 ^{ste} watervoerend pakket
Formatie van Vaals en Aken	Glauconiethoudende siltige kleiige zanden	> 109	Geohydrologische basis

Grondwaterstroming

Uit de isohypsenkaart valt af te leiden dat het grondwater in het eerste watervoerend pakket als freatisch mag worden beschouwd. Het freatisch vlak bevindt zich volgens de gegevens op een diepte van circa 45 meter +NAP en de maaiveldhoogte ligt op 55 meter +NAP. Dit komt overeen met een grondwaterstand van circa 10 meter -mv.

De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is globaal westelijk gericht. De onderzoekslocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied.

Watersysteem, huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie hemelwaterafvoer

In het plangebied zijn geen speciale voorzieningen aanwezig voor de afvoer van het hemelwater. Het plangebied is deels bebouwd en/of verhard. Het hemelwater afkomstig van de daken van de bebouwing en de verharding wordt afgevoerd via het rioolstelsel.

Berekening voorziening hemelwaterafvoer

Als gevolg van de uitvoering van dit plan zal een nieuwe hoeveloods worden gebouwd en zal de bestaande parkeerplaats opnieuw worden ingericht met gras en grastegels. Voor de berekening van de hemelwaterafvoer is derhalve gerekend met deze te realiseren bebouwing en verharding. In onderstaande tabel is de hoeveelheid bebouwing en (element)verharding opgenomen. Daarnaast



is aangegeven welke afvloeiingscoëfficiënt van toepassing is en met welke oppervlakken gerekend moet gaan worden:

Type oppervlak	Oppervlakte	Afvloeiingscoëfficiënt	Basis berekening
Bebouwing	180 m ²	0,90	162 m ²
Elementverharding*	1.175 m ²	0,80	940 m ²
		Totaal	1.102 m²

* het betreft de berijdbare gedeelten van de parkeerplaats, overige delen worden niet verhard

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

Berekening hoeveelheid hemelwater bij 25-jaarsbui (35 mm hemelwater in 45 minuten):

$0.035 \text{ m} * 1.102 \text{ m}^2 = 38,57 \text{ m}^3$ in 45 minuten.

Berekening hoeveelheid hemelwater bij 100-jaarsbui (45 mm hemelwater in 30 minuten):

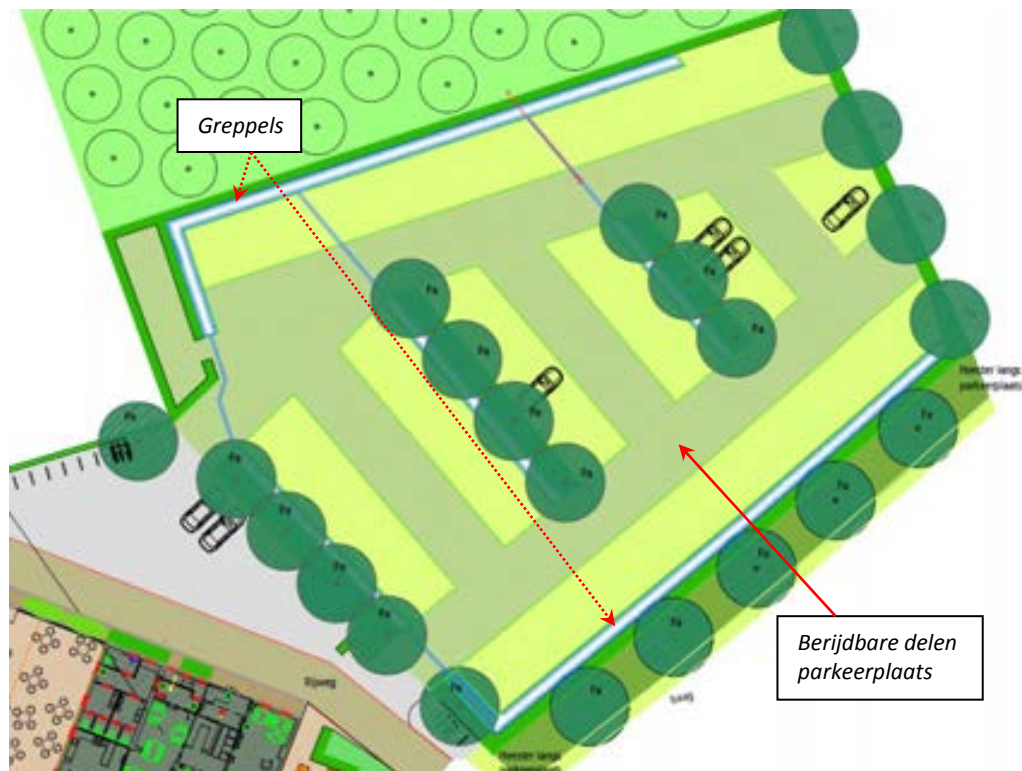
$0.045 \text{ m} * 1.102 \text{ m}^2 = 49,59 \text{ m}^3$ in 30 minuten.

Voor de hemelwaterafvoer zal daarom gerekend worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van ca. 39 m³ die valt in 45 minuten. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de afvoer van een 100-jaarsbui met ca. 50 m³ hemelwater.

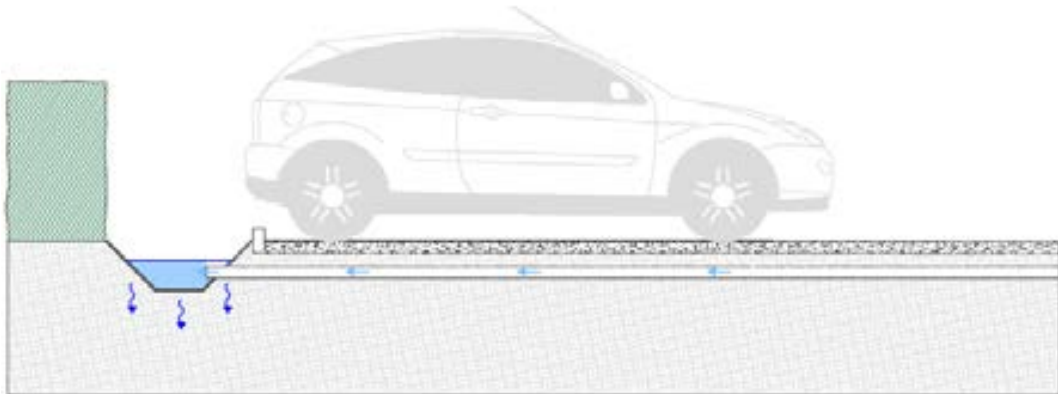
Oplissing voor hemelwateropvang

Parkeerterrein

Bij het nieuw aan te leggen/in te richten parkeerterrein is gekozen voor 'gewapend gras' of grastegels (de berijdbare delen van de parkeerplaats, oppervlakte 1.175 m²) in combinatie met gewoon gras (de overige delen). Langs het parkeerterrein worden greppels gegraven (nooit dieper dan 40 cm vanwege de bescherming van eventuele archeologische waarden), zoals op onderstaande tekening is aangegeven (*bron: Grasveld Tuin- en landschapsarchitecten*):



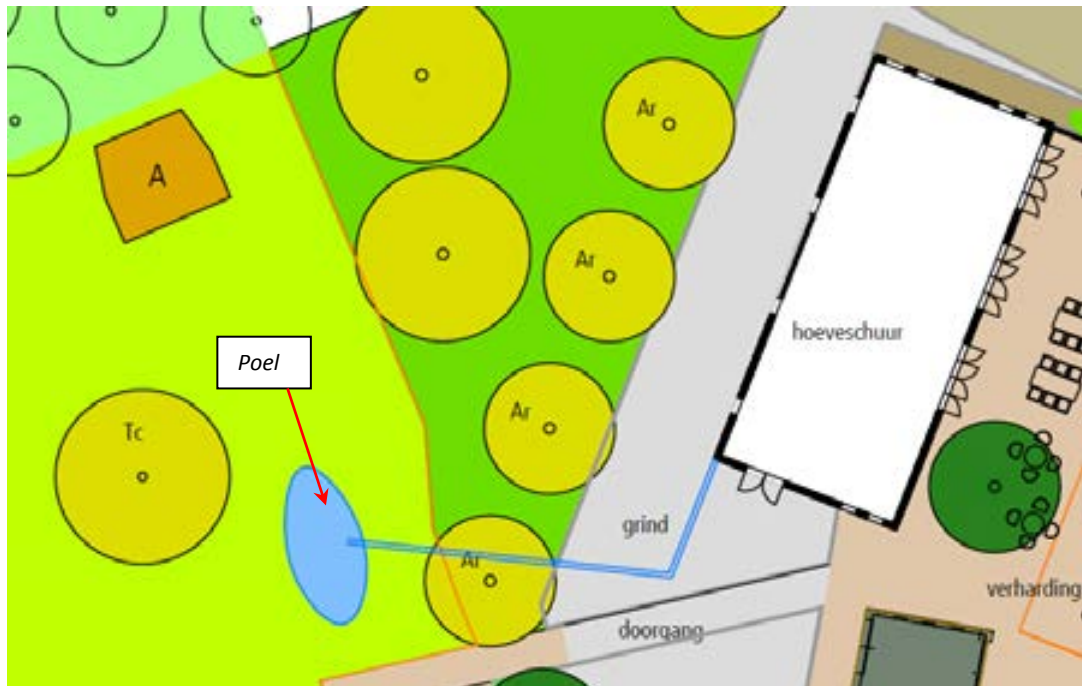
De maximale waterinhoud van de greppels bedraagt 55 m³. De parkeerplaats alleen genereert 33 m³ (0.035 * 940 m²) aan hemelwater. Met deze voorziening wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de normering. Aangezien infiltratie op deze plek vrij langzaam verloopt is een overmaat wenselijk. De profilering van het terrein wordt aangepast zodat de afwatering richting greppels kan plaatsvinden. De afwatering zal echter een beperkte werking hebben aangezien het berijdbaar oppervlak uitgevoerd wordt met 'gewapend' gras waardoor het hemelwater in eerste instantie de bodem in gaat. Bij verzadiging van de bodem zullen de greppels gaan functioneren en gaan bergen. Onderstaand is een zijaanzicht weergegeven van deze oplossing:



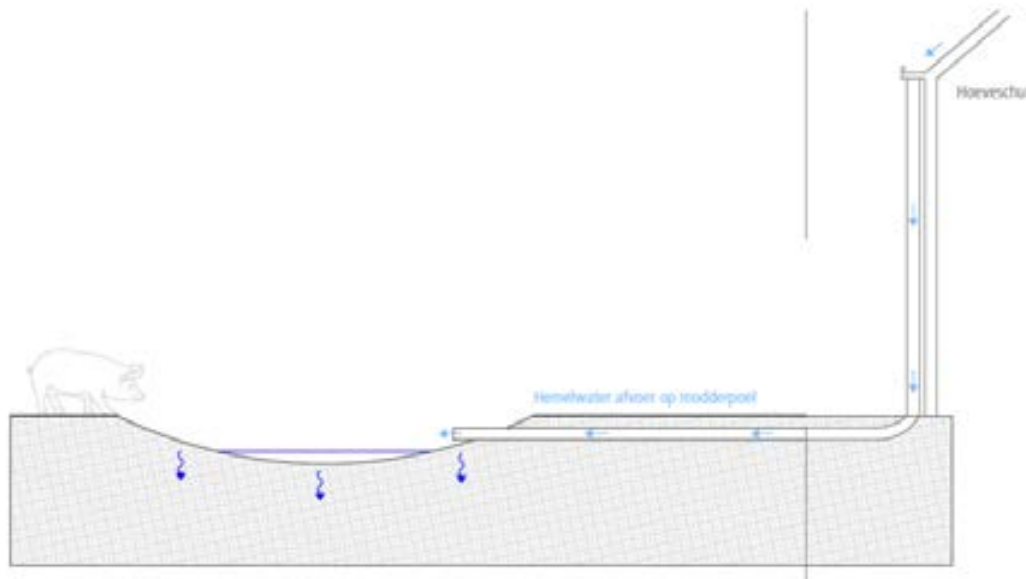
Met deze oplossing kan ook een 100-jaarsbui worden ondervangen (0.045 * 940 m² = ca. 42 m³).

Nieuwe hoeveloods

De nieuwe hoeveloods genereert een hoeveelheid hemelwater van 6 m³ (0.035 * 162 m²). Ten behoeve van de afwatering wordt een poel gegraven op het grasveld van de kinderboerderij. Deze poel heeft een inhoud van 11 m³. Met deze oplossing kan ook een 100-jaarsbui worden ondervangen (0,045 * 162 m² = ca. 8 m³). Op onderstaande tekening is de locatie van de poel aangegeven (bron: Grasveld Tuin- en landschapsarchitecten):



De onderstaande tekening geeft de technische oplossing van deze poel weer:



Resumerend kan worden aangegeven dat de afwatering (ontkoppeling van hemelwater) volledig op eigen terrein plaatsvindt waarbij een ruime overcapaciteit van de bergende voorzieningen kan worden gerealiseerd.

5.2 Ecologie

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

Door bureau Schenkeveld is het onderzoek 'Brasserie/IJssalon De Dwaze Herder Maastricht, natuurtoets' d.d. 25.11.2013) uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het onderstaande toegelicht.

Resultaten veldonderzoek

Aan de hand van de resultaten van het veldbezoek en de gegevens uit de geraadpleegde literatuur kan de conclusie worden getrokken dat het plangebied nauwelijks natuurwaarde heeft. In de directe omgeving komen wel enkele beschermde soorten voor. Omdat de dichtstbij gelegen natuurgebieden op afstand liggen en de ingreep klein is zijn er geen belemmeringen aangaande de Natuurbeschermingswet.



Conclusie Flora- en faunawet

De belangrijkste ecologische gevolgen van de beoogde ingreep in het plangebied hangen samen met de nieuwbouw, het grondverzet, de gedeeltelijke herinrichting van buitenruimten en het intensievere gebruik. De gevolgen voor deze afzonderlijke factoren zijn:

- nieuwbouw: omvang bouwwerkzaamheden is beperkt; er is geen sprake van negatieve invloed om omliggende natuurgebieden, huidige tijdelijke voorziening wordt niet bewoond of gebruikt door beschermde soorten;
- grondverzet: bij grondverzet worden alleen mol of veldmuis verstoord of gedood; voor deze soorten hoeft geen vergunning meer te worden aangevraagd;
- herinrichting buitenruimte: de aanplant van bomen en struiken in het bijzonder heeft positieve ecologische gevolgen, omdat vooral inheemse soorten als boom of struik worden aangeplant. De foerageermogelijkheden van in de omgeving voorkomende soorten als Das en Groene specht worden door de herinrichting niet of nauwelijks beïnvloed. Het parkeerterrein is al in gebruik als parkeerplaats en is derhalve al een zeer marginaal voedselgebied. Bij de nieuwe inrichting zal hoofdzakelijk gras worden gebruikt, waardoor het terrein als voedselgebied voor konijnen in gebruik kan blijven.
- intensiever gebruik: het intensievere gebruik betekent een geringe vermeerdering van storingsfactoren als verontreiniging, verstoring door licht, geluid en beweging en verzuring. Deze geringe toename in de directe omgeving (pal naast een drukke snelweg en dito lokale weg en reguliere stadsrandactiviteiten) heeft geen ecologische betekenis.

Indien de ingreep zich beperkt tot de in het voorgaande beschreven gevolgen worden door het initiatief geen verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet overtreden.

Conclusie provinciaal natuurbeleid

De toets van de ingreep aan het natuurbeleid van de provincie Limburg wordt bepaald door de vaststelling of het initiatief de wezenlijke kenmerken en waarden van het 800 meter verderop gelegen natuurgebied ten oosten van de Kleine Molenweg aan de voet van het Savelsbos met grasland en hoogstamboomgaard aantast. Dat is vanwege de beperkte schaal van de ingreep, de grote afstand en de tussenliggende bebouwing niet het geval.

De rapportage is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast 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. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Het voorliggende plan voorziet in de planologisch-juridische vertaling van een sinds 2012 bestaand recreatief bedrijf. Een recreatiebedrijf is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De bovenwoning is een bestaande woning die conform de huidige woonbestemming is gerealiseerd. In het kader van de vergunningverlening voor het bestaande horecabedrijf is de



akoestische afweging ten aanzien van deze woning reeds gemaakt. Een verdere beschouwing van de aspecten uit de Wet geluidhinder is hierdoor niet aan de orde.

Een goede ruimtelijke ordening

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

Voor een klein recreatiebedrijf als de Dwaze Herder is geen specifieke milieucategorie opgenomen. Vandaar dat gezocht is naar de verschillende onderdelen van het bedrijf. Dit resulteert in het volgende schema:

Functie	Milieucategorie	Grootste afstand en bron
Kinderboerderij/speeltuin*	2	30 meter (geluid en geur)
Restaurant	1	10 meter (geur, geluid, gevaar)
IJssalon	1	10 meter (geur, geluid, gevaar)

* Voor de speeltuin is geen categorie opgenomen. Als vergelijkbare functie wordt voor de speeltuin aangesloten bij de functie 'kinderboerderij'.

Dit betekent dat de grootste afstand tot een geluidgevoelige functie 30 meter dient te bedragen. Daarbij wordt de bestaande woning, in eigendom van de eigenaar van het bedrijf, buiten beschouwing gelaten. Het betreft hier een bestaande situatie. De meest nabij gelegen geluidgevoelige functie bevindt zich op 96 meter van de uiterste plangrens van dit bestemmingsplan (woonhuis behorende bij het tuincentrum aan de Slakweg 3 te Gronsveld). Er is derhalve geen sprake van milieuhinder door de activiteiten van het recreatiebedrijf voor de geluidgevoelige functies in de omgeving.

5.4 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In overleg met het bevoegd gezag (de gemeente Maastricht) is voor deze locatie besloten dat in eerste instantie een historisch bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd voor de te ontwikkelen gedeelten van het plangebied.

Historisch bodemonderzoek De Dwaze Herder (separate bijlage 2a)

Het historisch onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5725 en dient inzicht te geven in de te verwachten bodemkwaliteit op basis van historische gegevens over het gebruik van de bodem van de onderzoekslocatie. Doel van het onderzoek is een uitspraak te doen omtrent bodembedreigende activiteiten die mogelijk hebben plaatsgevonden en/of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigingen bevat die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu. Op basis van een historisch bodemonderzoek wordt een hypothese opgesteld die aangeeft op welke (deel)locaties de grond en/of het grondwater eventueel verontreinigd kan zijn en met welke stoffen. Indien de hypothese luidt dat de onderzoekslocatie niet verdacht is kan na instemming van het bevoegd gezag het nemen van monsters en uitvoeren van analyses achterwege blijven.

De hypothese die op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek voor deze onderzoekslocatie is opgesteld luidt 'onverdacht' voor bodemverontreinigingen. Er hoeft derhalve geen verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 te worden uitgevoerd. Voor asbest is eveneens de hypothese



'onverdacht' vastgesteld. Conform het asbestbeleid van de gemeente Maastricht dient op de te bebouwen gedeelten van het plangebied en ter plaatse van de parkeerplaats een asbestonderzoek te worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het navolgende besproken.

Asbestbodemonderzoek hoefeschuur en parkeerplaats/boomgaard (separate bijlage 2b)

Conform NEN 5707 is een asbestonderzoek uitgevoerd op de te ontwikkelen gedeelten van het plangebied. Tijdens de maaiveldinspectie en de veldwerkzaamheden (vijftien proefgaten) is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Van de aanwezige puinverharding (korrelmix) ter plaatse van de parkeerplaats/boomgaard is een certificaat voorhanden (zie bijlage bij de rapportage). De hypothese uit het historisch onderzoek dat de locatie als asbest onverdacht kan worden beschouwd wordt met de uitvoering van dit onderzoek bevestigd. Uitvoeren van een ander of aanvullend onderzoek is derhalve niet aan de orde.

Resumerend kan worden aangegeven dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de aan deze gronden toegekende bestemming. Beide rapportages van BKK Bodem zijn als separate bijlage 2a respectievelijk 2b bij deze toelichting gevoegd.

5.5 Externe veiligheid

Risicobenadering 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.

Wet- en regelgeving

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). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). 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. 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 hoogspanningskabels

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

Gemeente Maastricht

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

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

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

2. Stationaire activiteiten, zoals:

- LPG tankstations;
- grote opslagen van gevaarlijke stoffen;
- BRZO bedrijven;
- grote ammoniak koelinstallaties;
- grote compressorstations van het gastransport;
- spoorwegemplacement.

Analyse plangebied

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

Spoor

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

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst van het Basisnet het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;



- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (circa 380 meter). Aangezien met de planologisch-juridische verankering van een recreatiebedrijf sprake is van een toename van het groepsrisico dient de gemeente Maastricht een verantwoording van het groepsrisico op te stellen. Deze verantwoording is in deze paragraaf opgenomen onder het kopje '*Verantwoording groepsrisico*'.

Wegen

Rijkswegen

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

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

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2 (afstand van de meest westelijke plangrens tot afrit A2 bedraagt 38 meter). Het plangebied ligt daarmee buiten het plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de A2. Aangezien met de planologisch-juridische verankering van een recreatiebedrijf sprake is van een toename van het groepsrisico dient de gemeente Maastricht een verantwoording van het groepsrisico op te stellen. Deze verantwoording is in deze paragraaf opgenomen onder het kopje '*Verantwoording groepsrisico*'.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. In of nabij het plangebied is geen hogedrukgasleiding gelegen. De meest nabijgelegen hogedruk gasleiding is gelegen op ruim 350 meter van het plangebied. Aangezien het invloedsgebied van buisleidingen maximaal 200 meter bedraagt is dit aspect derhalve niet relevant in het kader van externe veiligheid in dit plangebied.

Water

De Maas is in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour die buiten de oevers ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1.000 meter en een groepsrisicoberekening en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 per/ha. enkelzijdig. De Maas krijgt een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn. Het plangebied ligt op circa 1.800 meter van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet aan de orde.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Binnen het plangebied en in de omgeving daarvan zijn geen LPG-tankstation gelegen, noch zijn andere risicovolle bedrijven in de nabijheid gelegen. Er zijn geen belemmeringen dienaangaande voor de voorliggende planontwikkeling.



Verantwoording groepsrisico (gemeente Maastricht)

1. Inleiding

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

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

2. De verantwoordingsplicht

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

Bronnen	Invloedsgebied	Verantwoording o.b.v. beleidsvisie
Rijksweg A2 (op ca. 50 meter afstand)	1.500 meter	niveau 2
Spoor (op ca. 450 meter afstand)	200 meter	niveau 3
Hogedruk gasleiding (op ca. 450 meter afstand)	ged. 100% en 1% lethaliteit	niveau 2
Vaarweg Maas (op ca. 1.800 meter afstand)	1.000 meter	geen

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

Externe veiligheidssituatie

De planontwikkeling ligt buiten de plasbrand aandachtsgebieden van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg.

Personendichtheid binnen het invloedsgebied

Het invloedsgebied van de risicobronnen bestaat voornamelijk uit minder dichtbevolkt gebied en bestaat uit water/natuur, industrie en woonwijk De Heeg op ca. 450 meter afstand.

De aanwezigheid van beperkt zelfredzame groepen/personen

Binnen het invloedsgebied van de risicobronnen moet de aanwezigheid van beperkt zelfredzame groepen mogelijk zijn. Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke tussenkomst van hulpverleningsdiensten. Dit kan door schuilen en, indien mogelijk, vluchten uit het bedreigde gebied. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Deze groepen personen zullen hoogstwaarschijnlijk niet in grote getale tegelijkertijd aanwezig zijn en zullen logischerwijs altijd begeleid worden. In de verantwoording zal derhalve



aandacht besteed worden aan zeer goede mogelijkheden voor het schuilen en vluchten van zowel mobiele als minder mobiele personen. In alle gevallen dient een goede alarmering te bestaan; een ontruimingsinstallatie en een bij iedere bezoeker bekend vluchtplan en dit dient op diverse centrale punten in het gebouw duidelijk aangegeven te zijn.

De volgende zelfredzame strategieën kunnen worden toegepast:

- Binnen blijven: binnen een object in een veilige ruimte verblijven met centraal afsluitbare ventilatie en weinig glas in de geveldelen indien vluchten naar buiten om bepaalde redenen niet mogelijk is.
- Schuilplaats binnengaan: vanuit de buitenlucht naar een veilige ruimte in het pand binnen het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn.
- Vluchten: van binnen het effectgebied in de buitenlucht naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten.
- Ontruimen en vluchten: van binnen een object binnen het effectgebied naar buiten het effectgebied, waarbij meerdere (richtingen) vluchtwegen goed aangegeven moeten zijn, zodat men van de risicobron af kan vluchten.
- Dekking zoeken.

3. Noodzaak van de ontwikkeling op deze risicovolle locatie

De ontwikkeling ligt binnen het invloedsgedebied van meerdere risicobronnen. Dit betekent dat de ontwikkeling gepaard gaat met een extern veiligheidsrisico zoals voorgaand omschreven is. In het plangebied spelen dusdanige belangen dat de gemeente de ontwikkeling wenselijk acht. De gemeente hanteert conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid een hoog ambitieniveau ten aanzien van groepsrisicoverantwoording en past deze toe in deze situatie. De verantwoording is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid, deze is erop gericht dat dusdanige voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er zal dus altijd een risico zijn dat voor lief wordt genomen.

Voor- en nadelen van veiligere alternatieven

Zoals uit de vorige paragraaf blijkt, zijn de gewenste ontwikkelingen specifiek aan deze locatie verbonden. Aangezien het aannemelijk is dat het groepsrisico wel licht stijgt maar niet de oriënterende waarde zal overschrijden, acht men de ontwikkeling als positief.

4. Ruimtelijke veiligheidsmaatregelen

Mogelijkheid beperking ontwikkeling beschouwen

In de vorige paragraaf wordt gesteld dat de ontwikkeling op de locatie als wenselijk wordt geacht. Zoals uit de vorige paragraaf blijkt, zijn de gewenste ontwikkelingen specifiek aan deze locatie verbonden. Aangezien het aannemelijk is dat het groepsrisico wel licht stijgt maar niet de oriënterende waarde zal overschrijden, acht men de ontwikkeling als positief.

Mogelijkheden om afstand tot de risicobron te vergroten beschouwen

Het is niet mogelijk om de afstand tussen kwetsbaar object en de risicobron te vergroten.

Beschouwen oriëntatie van de bebouwing ten opzichte van de risicobron

De oriëntatie van de geprojecteerde bebouwing kan de effecten van een mogelijk ongeval beperken. Door de bebouwing haaks (met de korte zijde naar de risicobron) op de risicobron te projecteren kunnen de gevolgen van een calamiteit beperkt worden. Op dit moment heeft men echter nog te weinig ervaring in hoeverre deze maatregel een positief effect heeft gedurende een calamiteit.



Beschouwen van effect beperkende maatregelen in het overdrachtsgebied

Maatregelen in het overdrachtsgebied (tussen bron en kwetsbaar object) kunnen de gevolgen van een calamiteit beperken. Het overdrachtsgebied tussen de bronnen is voor de Rijksweg A2 het kleinste, ca. 50 meter. Aangenomen wordt dat deze afstand en de mogelijkheid tot vluchten de andere zijde op groot genoeg zijn en derhalve worden effectbeperkende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

Minimaal twee van de risicobron afgerichte externe vluchtwegen

Het plangebied dient voorzien te worden van de gewenste twee verharde vluchtwegen die van elke risicobron aflopen.

Bronmaatregelen

Veiligheidsmaatregelen aan het spoor zijn verantwoordelijk van ProRail en gaat deze ruimtelijke procedure te boven. In het kader van de vaststelling van het Basisnet Spoor heeft ProRail al diverse veiligheidsmaatregelen op het doorgaand spoor getroffen en zullen ze nog treffen. Aangenomen mag worden dat vervoerders op de weg en het water de veiligheid van hun transporten conform wetgeving toepassen.

De faalkans van een hogedruk gasleiding wordt bepaald door het risico dat derden met graafwerkzaamheden de leiding beschadigen. Het materiaalsoort van de leiding en de diepteligging zijn daarom bepalende factoren voor het risico van de hoge druk aardgastransportleiding. Aangenomen mag worden dat door tracébeheerder Gasunie alle veiligheidsmaatregelen getroffen worden die mogelijk zijn om een ongeval te voorkomen.

5. Objectgerelateerde veiligheidsmaatregelen*Beschouwen mogelijke bouwtechnische veiligheidsmaatregelen*

Bouwtechnische veiligheidsmaatregelen aan de bron kunnen de gevolgen in geval van een calamiteit beperken. Hierbij moet gekeken worden naar de effecten van een BLEVE of explosie aan de hoge druk aardgastransportleiding. Het plangebied ligt namelijk buiten het invloedsgebied van een plasbrand en de gevolgen van een toxisch scenario kunnen alleen beperkt worden door het aanbrengen van een centraal afsluitbaar ventilatiesysteem.

In geval van een BLEVE/fakkelfbrand (ongeval met een buisleiding) zijn de ramen in de geprojecteerde bebouwing het kwetsbaarst. Eventuele bouwtechnische veiligheidsmaatregelen dienen dus aan de ramen genomen te worden. Op het gebied van bouwtechnische maatregelen (zoals het aanbrengen van versterkte of scherfwerende beglazing) bestaat veel onduidelijkheid. Onduidelijk is hoe verstevigd glas (gelamineerd glas) zich gedraagt in geval van een drukgolf van een explosie, voorafgegaan door intense hittestraaling. Daarnaast kan, als verstevigd glaswerk de drukgolf weerstaat, het kozijn of de buitenspouwmuur van het gebouw het begeven. Het verstevigen van kozijnen of buitenspouwmuren op haar beurt werkt weer dusdanig door in de constructiekosten dat deze maatregelen niet realistisch zijn, zeker gezien het effect van de maatregelen onduidelijk is. Wat wel effectief is, is het beperken van glasoppervlakten in het algemeen. Bij de ontwikkeling dient hiermee rekening te worden.

Beschouwen interne vluchtwegen en verbetering alarmering

De geprojecteerde bebouwing dient te bezitten over een specifieke vluchtroute of intern ontruimingsplan. In samenspraak met de architect/exploitant/gemeente zal worden besproken in hoeverre een intern ontruimingsplan kan worden afgestemd op een incident bij de risicobronnen. Uitgangspunt hierbij is dat interne vluchtwegen en ontruimingsplannen van de risicobron afgericht moeten zijn (in dit geval de buisleiding).

In geval van een calamiteit met toxische stoffen verloopt waarschuwing via het WAS systeem. Personen worden dan gewaarschuwd binnen te blijven en ramen en deuren te sluiten. De WAS-dekking in het plangebied is voldoende, hier zijn derhalve geen verdere maatregelen vereist.



Beschouwen mogelijkheden tot het houden van rampoefeningen

In geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen is het van belang dat gebouwen in het plangebied bescherming bieden. Mechanische ventilatie moet daarom afgesloten kunnen worden. In samenspraak met de exploitant/eigenaar/gemeente zal gekeken worden of centraal afsluitbare ventilatie gerealiseerd kan worden.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Advies van de veiligheidsregio omtrent zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt in principe overgenomen in de planontwikkeling, tenzij er zwaarwegende belangen/motiveringen zijn dit niet te doen.

6. Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een buisleiding, een Rijksweg en het spoor. Het groepsrisico van de bronnen weg en spoor zijn niet berekend en de bronnen liggen ver genoeg van de planontwikkeling vandaan en zijn voor deze plannen niet relevant. Verantwoording van het groepsrisico is verplicht (er blijft namelijk altijd een rest risico) en verantwoordende belangen ontwikkeling op deze locatie. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid een hoog ambitieniveau ten aanzien van groepsrisicoverantwoording hanteert en toepast in deze situatie. Hierbij worden de volgende maatregelen genomen om de veiligheid in het plangebied te verbeteren:

- de bebouwing zal zoveel als mogelijk haaks op de risicobron worden geprojecteerd.
- grote glasoppervlakten in de bebouwing worden zoveel als mogelijk vermeden.
- eisen voor warmtestralingsbelasting voor de gevels en ramen die naar de zijde van de risicobron zijn gericht (regelen op bouwplanniveau).
- het zo veel als mogelijk beperken van grote groepen minder zelfredzame personen tegelijkertijd in het gebouw.
- goede bereikbaarheid (via minimaal 2 zijden) i.v.m. bovenwinds benaderen bij ongeval. De uitvoering van de wegen dienen te voldoen aan de specifieke maten en kenmerken van een brandweervoertuig. Voldoende opstel mogelijkheden voor hulpdiensten.
- goede mogelijkheden voor schuilen en vluchten van personen; meerdere (richtingen) vluchtwegen uit gebied en van de risicobron af, nooduitgang pand van de risicobronnen af, centraal afsluitbare ventilatie.
- goede alarmering, ontruimingsinstallatie, vluchtplan.
- aanwezig hebben van bluswater. Afhankelijk van de precieze invulling van het gebouw kan op bouwplanniveau bekeken worden of eventueel voorzien dient te worden in de aanleg van een nieuwe extra primaire bluswatervoorziening.

7. Verantwoording groepsrisico.

Met de planontwikkeling wordt een extra hoeveelheid personen toegevoegd aan in het invloeds- en effectgebied van meerdere risicobronnen, waarmee een calamiteit met gevaarlijke stoffen niet ondenkbaar is. Echter omdat de planontwikkeling op geruime afstand van de risicobronnen gelegen is én met de doorvoering van de eerder genoemde veiligheidsmaatregelen, voorzieningen en strategieën kan de veiligheid worden geoptimaliseerd. Alleen als de partijen zich bewust zijn van de risico's en accepteren, dat men zelfs onder optimale veiligheidscondities toch risico's loopt is een daadwerkelijk (zwaar) ongeval of ramp te verantwoorden voor bestuur en burger. Deze verantwoordingsplicht is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid, die erop gericht is dat dusdanige voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er zal dus altijd een risico zijn dat voor lief wordt genomen.

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt.



Gelet op het bovenstaande is het aspect externe veiligheid voor de ontwikkeling van de Dwaze Herder op de beoogde locatie vooralsnog geen belemmering.

5.6 Luchtkwaliteit

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 gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);

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

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Plangebied

Recreatiebedrijven zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in 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.

Plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch vastleggen van een recreatiebedrijf. Recreatiebedrijven zijn niet genoemd in het besluit NIBM of in de regeling NIBM. Om te bepalen of dit plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is gebruik gemaakt van de NIBM-tool van het Ministerie van I&M (versie 21.05.2013). Om de generatie van verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktober 2012). In deze tool dient het extra aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie te worden ingevoerd. Als bestaande situatie wordt de



planologisch bestaande situatie gebruikt: het bestaande woonhuis (met een woonbestemming). Als nieuwe situatie wordt de situatie van het recreatiebedrijf gebruikt inclusief de nieuw te bouwen hoeveloods.

In de bestaande situatie is sprake van één woonhuis. Een vrijstaand woonhuis in het koopsegment genereert in de gebiedscategorie 'rest bebouwde kom' minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van het gemiddelde wordt een verkeersgeneratie van 8,2 aangehouden als bestaande situatie.

In de 'nieuwe' situatie wordt de verkeersgeneratie bij een gebiedsaanduiding 'rest bebouwde kom' en een categorie 'weinig stedelijk' door de onderstaande functies gevormd (indien een specifieke functie niet als zodanig in de CROW-uitgave is benoemd is een vergelijkbare functie opgenomen). Daarbij is steeds met de 'worst case' situatie (grootste rekenhoeveelheid) gerekend:

(Deel)functie	Rekeneenheid	Gebruikte eenheid	Oppervlak	Verkeersgeneratie
Bovenwoning	5,5-6,4/woning	6,4/woning	n.v.t.	6,4
Brasserie/restaurant incl. terrassen	14-16/100 m ²	16/100 m ²	884 m ²	141,4
Kinderboerderij	22,5 per boerderij	22,5	n.v.t.	22,5
Kinderspeelhal	3,7-12,2 /100 m ²	12,2/100 m ²	180 m ²	22,0
Speeltuin	22,5 per speeltuin	22,5	n.v.t.	22,5
Totaal				214,8

In totaal is sprake van een verkeersgeneratie van 214,8 per etmaal. Het verschil in verkeersgeneratie met de bestaande situatie bedraagt derhalve 206,6 (214,8 -/- 8,2). Bij doorrekening middels de NIBM-tool wordt het volgende resultaat gegenereerd:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		207
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,18
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit deze berekening kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen zoals aangegeven in artikel 5.16 lid 1 b onder 1 Wet Milieubeheer geen belemmering vormen voor het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.



Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden, Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Plangebied

Het plangebied is voorgelegd aan de archeoloog van de gemeente Maastricht. Gelet op de omvang van verstoring in het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie (< 2500 m²) en de ligging ten opzichte van de nabije bekende archeologische vindplaatsen (> 50 m. afstand) is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden niet noodzakelijk. Indien desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden dient hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding te worden gemaakt bij de gemeentelijk archeoloog.

Bestemmingsplan-juridische regeling

Conform de systematiek van het 'Maastrichts Erfgoed' (voor nadere uitleg wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van deze toelichting) zijn in het plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' twee archeologische aanduidingen opgenomen: 'archeologische zone a' (binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relict(en)) en 'archeologische zone c' (gebieden die binnen het Maastrichtse grondgebied niet binnen de zones a en b gelegen zijn). Alleen de uiterste oostzijde van het plangebied is gelegen binnen zone a. Hier vindt geen bodemverstoring plaats als gevolg van dit bestemmingsplan. Het overige deel van het plangebied is gelegen binnen zone c. Voor beide zones gelden specifieke regels ten aanzien van bebouwings- en aanlegactiviteiten.

Er worden geen archeologische waarden verstoord bij de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5.8 Overige milieuhinder

Trillingshinder

Het initiatief betreft geen trillingsgevoelig object. Er is bovendien geen trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg of inrichting(en). Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen trillingshinder voor naastgelegen functies.

Lichthinder

Het initiatief betreft de realisering van niet-lichtgevoelige objecten. Er is dan ook geen nader onderzoek noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen lichthinder voor naastgelegen functies.

Geurhinder

Het initiatief betreft de realisering van niet-geurgevoelige functie(s). In de directe omgeving is bovendien geen sprake van een inrichting met een geurcontour. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt zelf ook geen geurhinder voor naastgelegen functies.



5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is, aanvullend op de landelijke standaarden, waar mogelijk gebruik gemaakt van het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Ook is bij de gebruikte terminologie in dit bestemmingsplan aangesloten op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bestemmingsplan 'De Dwaze Herder' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

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

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per artikel 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 ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 t/m 14)

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):

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op de bouw van antenne- en zendmasten opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn aanduidingen die onafhankelijk van de in het plan opgenomen bestemmingen, geldig zijn voor alle (dubbel)bestemmingen.



- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van omgevingsvergunningen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en is een voorrangregeling opgenomen voor de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

In het overgangsrecht 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 wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

De regels bevatten ook een bijlage, de 'Parkeernormen 2011' van de gemeente Maastricht. Hiernaar wordt in de bestemmingsregels verwezen.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen bestemmingsregels (artikel 3 tot en met artikel 6) kort toegelicht.

Artikel 3: Enkelbestemming Groen

Deze bestemming is toegekend aan de groenvoorziening ten oosten van de Slakweg. Hierbinnen is onder andere de aanleg van speelvoorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk alsmede de aanleg van erven en paden. Met een specifieke aanduiding 'parkeerterrein' is de aanleg van een parkeerterrein mogelijk gemaakt. Door het toepassen van deze bestemming wordt een onderscheid in bouw- en gebruiksmogelijkheden gemaakt ten opzichte van de bestemming 'Recreatie'. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op deze gronden geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 4: Enkelbestemming Verkeer-Verblijfsgebied

Deze bestemming is toegekend aan de Slakweg. Deze weg functioneert als verblijfsgebied. Binnen deze bestemming kunnen eveneens gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor additionele voorzieningen. Wel mogen hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, onder meer voor geleiding van het verkeer. Ook kunnen binnen deze bestemming groenvoorzieningen en water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen worden gerealiseerd.

Artikel 5: Enkelbestemming Recreatie

Deze bestemming is toegewezen aan de gronden waarop de bedrijfsvoering van De Dwaze Herder plaatsvindt. De belangrijkste functies zijn dagrecreatie, speelvoorzieningen, een kinderboerderij en een horecafunctie van categorie 2. Daarnaast zijn onder meer aanverwante ondergeschikte functies mogelijk zoals terrassen, opslag en kantoor (niet solitair). Binnen deze bestemming mogen gebouwen alleen worden gebouwd binnen de daarvoor op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De maximum goot- en bouwhoogte is daarbij per bouwvlak aangegeven. Voor zowel de bestaande als nog te realiseren bebouwing zijn bouwvlakken opgenomen. Nergens anders



mogen gebouwen worden opgericht, anders dan gebouwen voor additionele voorzieningen. Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht (hieronder vallen ook de speelvoorzieningen, die maximaal 6 meter hoog mogen zijn).

Aanduiding 'wonen'

Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van de bestaande bovenwoning aan de Slakweg 5. Naast wonen zijn aan huis gebonden beroepen en guesthouse (tot twee kamers) rechtstreeks toegestaan binnen de woonfunctie, evenals kamerbewoning voor maximaal twee kamers en indien de verhuurder in het pand woonachtig is. Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid is niet rechtstreeks toegestaan en kan via een afwijkingsprocedure (onder voorwaarden) mogelijk worden gemaakt. Woningssplitsing en mantelzorg zijn niet (rechtstreeks) toegestaan. Voorts zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor woningssplitsing en kamerverhuur voor drie of meer kamers en/of in geval de verhuurder niet in hetzelfde pand woonachtig is.

Artikel 6: Dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurgood krijgt via de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' een vaste positie binnen het bestemmingsplan waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. In dit plangebied is alleen sprake van archeologische waarden: een 'archeologische zone a', die voor een beperkt deel van het plangebied geldt en een 'archeologische zone c', die voor het overige gedeelte geldt. Deze functieaanduidingen zijn op de verbeelding aangegeven (swr-a) en (swr-c). Deze aanduiding houdt in dat indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze zone(s), afhankelijk van de zone waarin de ontwikkeling plaatsvindt en de omvang daarvan, verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders om deze aanduiding(en) (deels) van de verbeelding te halen. De regels zijn verbonden aan een omgevingsvergunningstelsel. De toets van plannen aan archeologische waarden vindt bij het gemeentelijk erfgoed plaats via de bouw-, aanleg-, en sloopvergunning.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan omvat de planologische vertaling van een reeds bestaande situatie. De hoeveloods die wordt gebouwd ten behoeve van de recreatieve functie van het bedrijf is niet aan te merken als een hoofdgebouw. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan noodzakelijk is.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen 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 het bestemmingsplan. 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 te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan 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 ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan 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.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan geen belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn is geen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

P.M.



Bijlage 1 Landschapsplan

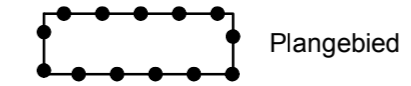


Bijlage 2 Zienswijzen en zienswijzenbeantwoording





BESTEMMINGSPLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen



Groen



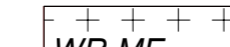
Recreatie



Verkeer - Verblijfsgebied

Dubbelbestemmingen

Waarde



Waarde - Maastrichts Erfgoed

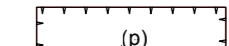
AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

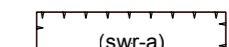


vrijwaringszone - weg (50 m en 100 m)

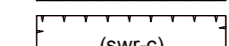
Functieaanduidingen



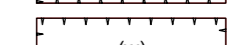
parkeerterrein



specifieke vorm van waarde - archeologische zone a



specifieke vorm van waarde - archeologische zone c



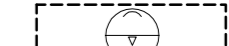
wonen

Bouwvlak



bouwvlak

Maatvoering



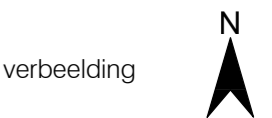
maximum bouwhoogte (m), maximum goothoogte (m)

Gewijzigd :

Gewijzigd : 30.01.2014

bestemmingsplan De Dwaze Herder

Gemeente Maastricht



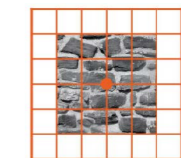
Planstatus : ontwerp

Vastgesteld :

Datum : 05.12.2013

Schaal : 1:1000

Projectnummer : VPA 2013.61



vandewall
planologisch advies

NL.IMRO.0935.bpDeDwazeHerder-ow01

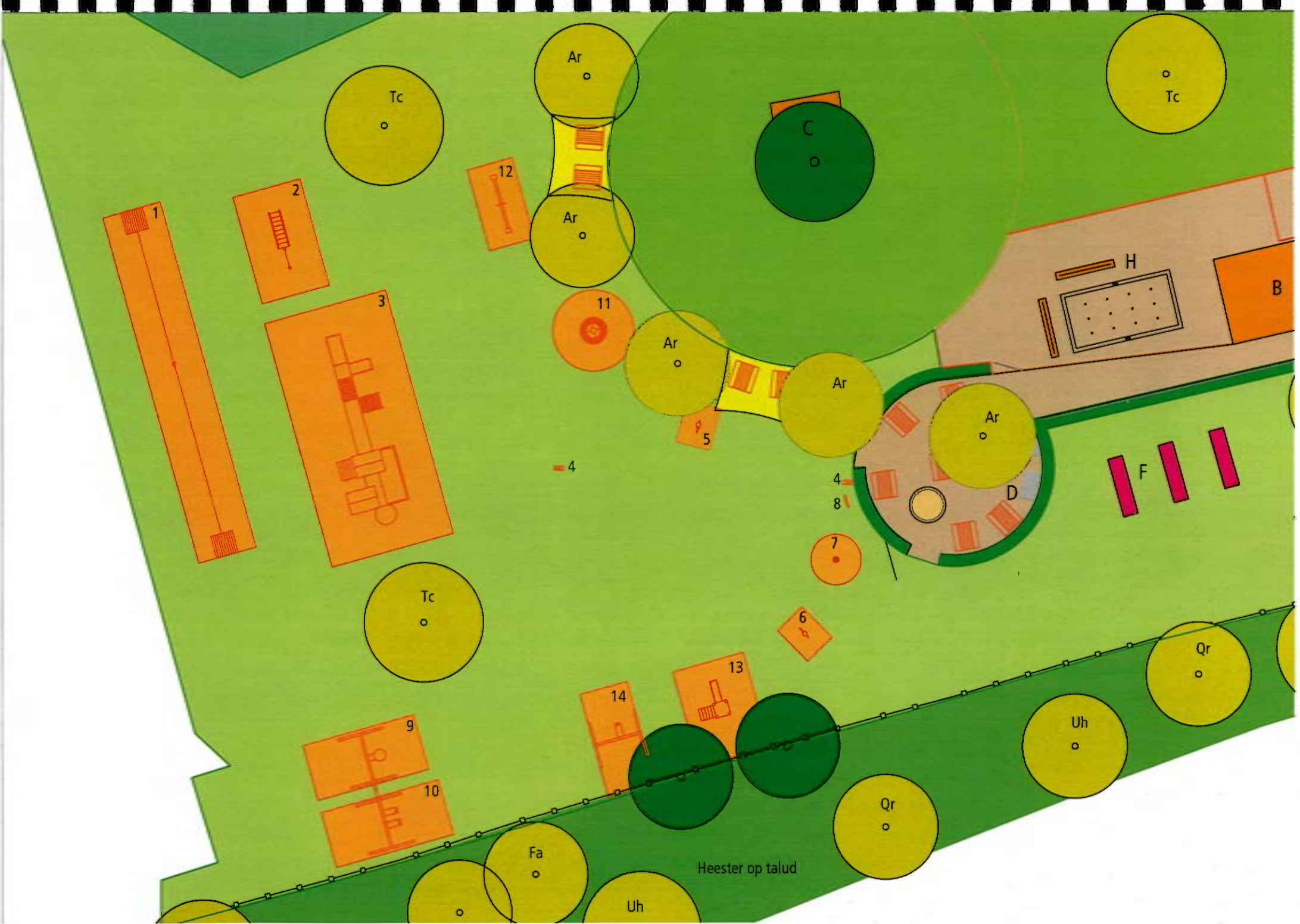
De Dwaze Herder

Parkeerplaats, speeltoestellen en dierenverblijven

Datum: 5-12-2013

GRASVELD TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

Goilberdingerstraat 14a | Postbus 426 | 4100AK Culemborg | T +31 (0)345 515 221 | F +31 (0)345 514 864 | E info@grasveld.com | www.grasveld.com





5

(3) Klimtoestel, groot

טראנסלע



(7) Paddestoelwip

(7) Paddestoelwip



(8) Telraam

7
7

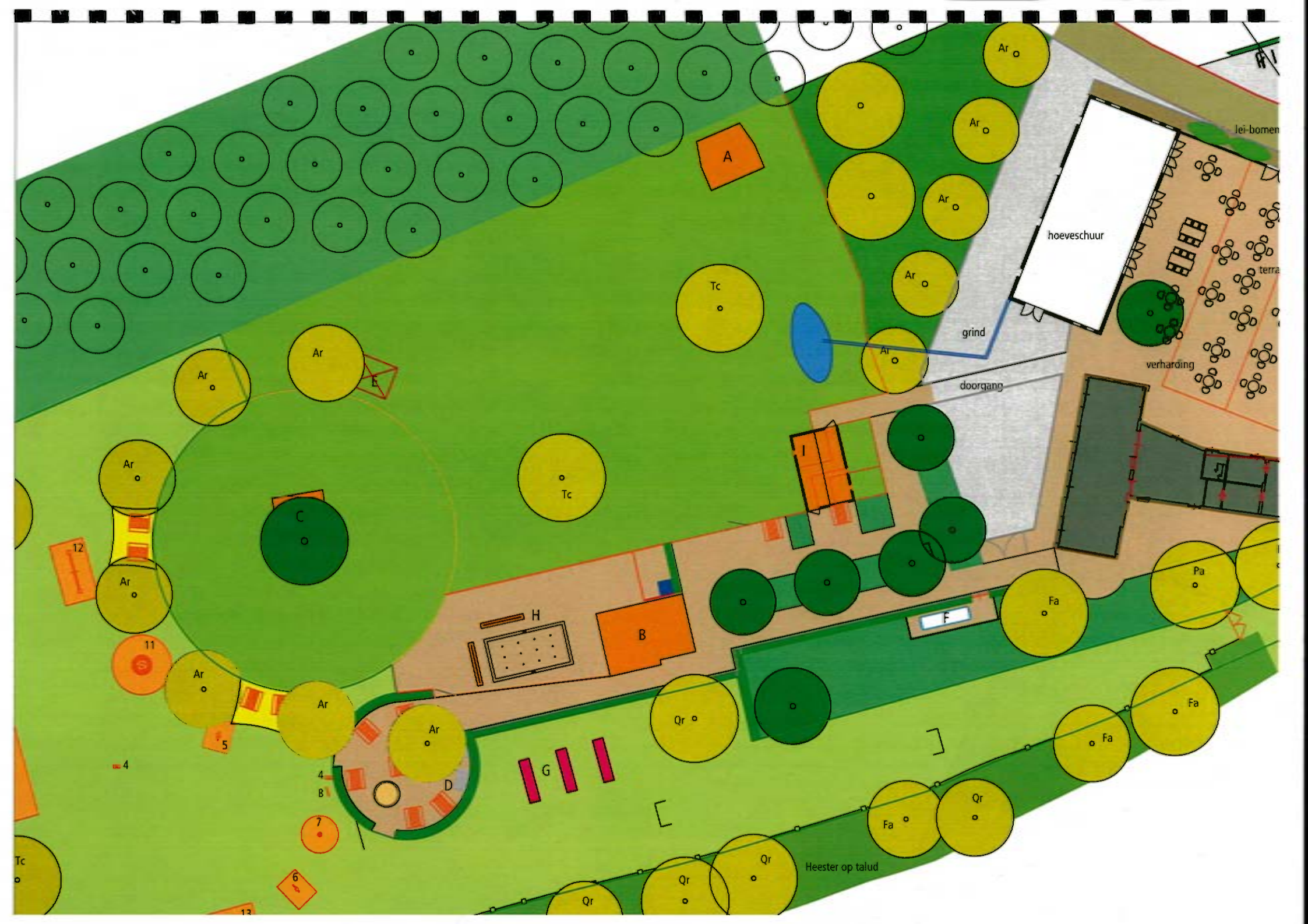
טלסנארט
טלסנארט



Links: (13) klimtoestel klein



Rechts: (14) kinderschommel





(B) Dierenverblijf, geiten in- en uitgang



(B) Dierenverblijf, achterzijde



(B) Dierenverblijf, voorzijde



(B) Dierenverblijf, zijkant



(D) Berging bij picknicktafel



(E) Traktor onder geraamte

(G) Glijbanen op talud



17



ט ר א נ ן ע ל ט

(H) Referentiebeelden



19

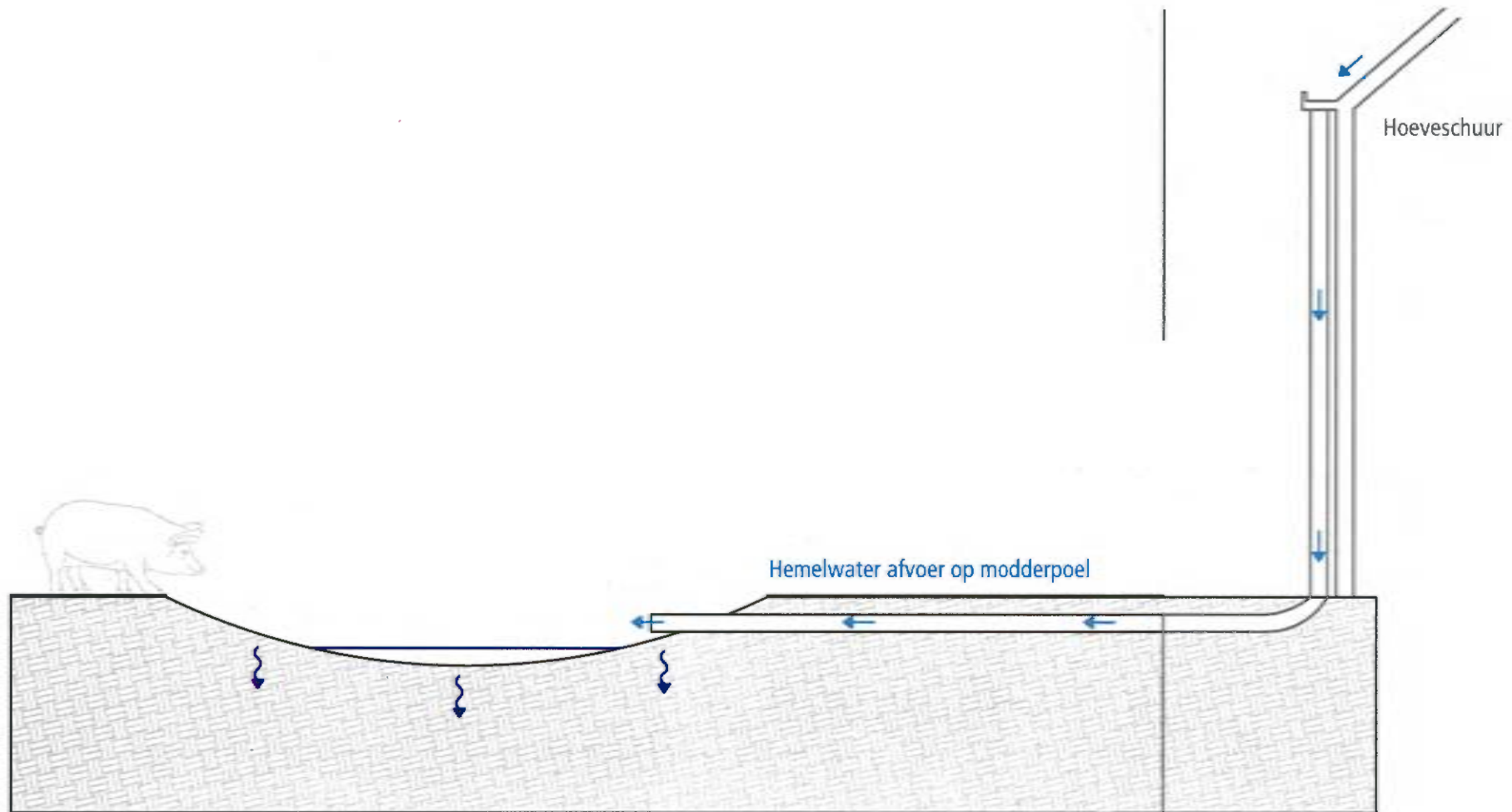


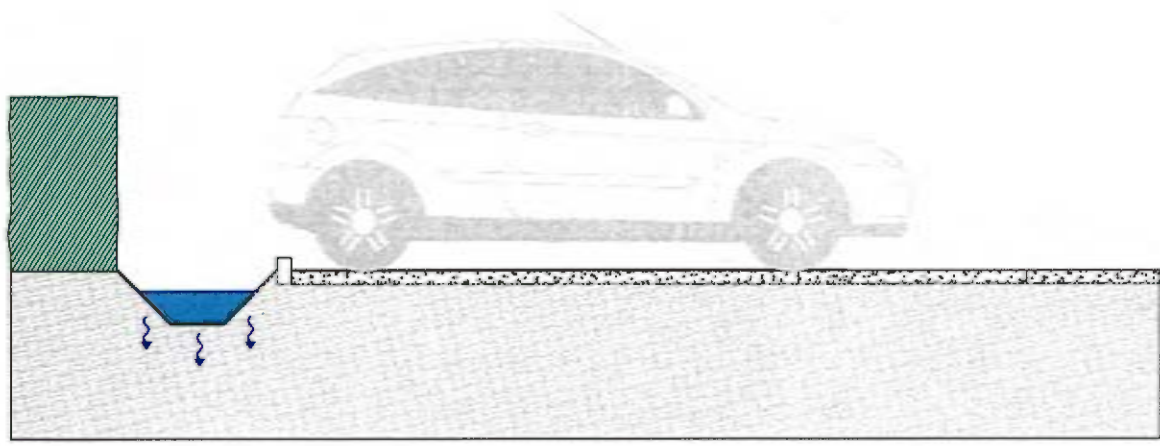
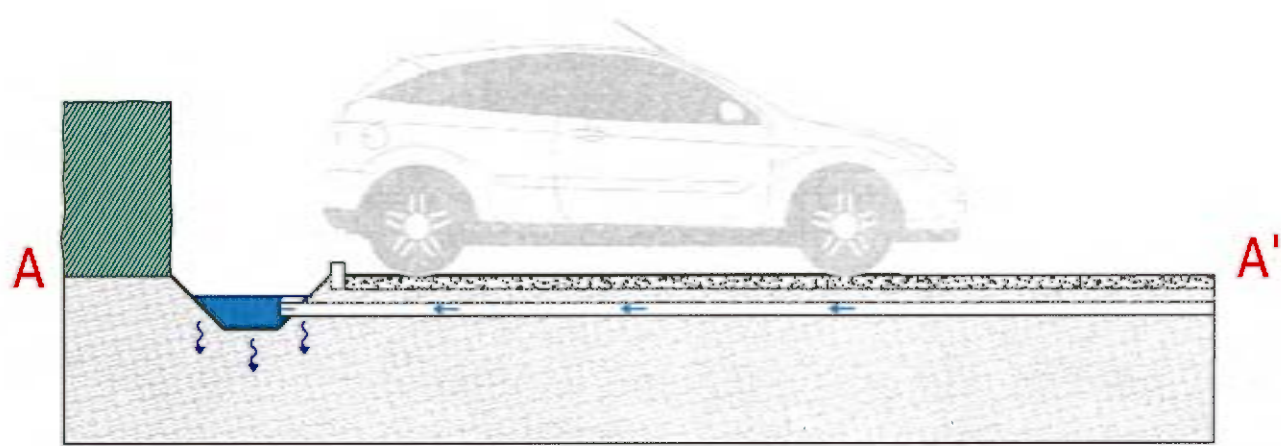
טל וסמארט

(I) Nieuw dierenverblijf



(I) Infiltratie hemelwater op eigen terrein





Bijlage 2 Zienswijzen en zienswijzenbeantwoording



14-0112WB

Slakweg 5 te Maastricht

Nieuwbouw Hoeschuur en vestigen horecabedrijf

Concept weerlegging zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning

Datum: 14 mei 2014

Aanvraag omgevingsvergunning

Aanvraagdatum omgevingsvergunning: 24 januari 2014

Publicatie datum ontwerp-omgevingsvergunning: 21 februari 2014

Ter inzage termijn ontwerp-omgevingsvergunning: 24 februari 2014 t/m 07 april 2014

Ingekomen zienswijzen

1. Recreatiepark Dagstrand Oost-Maarland BV (vertegenwoordigd door Boels Zanders Advocaten), Ingekomen zienswijze 07 april 2014 en aanvulling 17 april 2014.

Ontvankelijkheid

De ingestuurde zienswijze door Recreatiepark Dagstrand Oost-Maarland BV is binnen de gestelde termijn ingediend. De zienswijze wordt derhalve ontvankelijk verklaard.

Ingediende zienswijze

Kort samengevat worden de volgende zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze is als bijlage aan deze weerlegging gevoegd.

1. Artikel 2.10 Wabo: er is ten onrechte geen exploitatieplan opgesteld.
2. Parkeernota: het is onduidelijk of het project De Dwaze Herder zal en kan voldoen aan de Nota parkeernormen 2011.
3. Toezegging van de gemeente Maastricht richting Recreatiepark Dagstrand Oost-Maarland BV.
4. Positief bestemmen en schijn van partijdigheid.
5. Welstand: de ontwerp-omgevingsvergunning is in strijd met artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo.

Weerlegging Zienswijze

1. *Artikel 2.10 Wabo: er is ten onrechte geen exploitatieplan opgesteld.*

Reactie: de bestaande opstallen, waaronder het bestaande restaurant/brasserie en de bedrijfswoning zijn reeds op het perceel P6392 (zie verbeelding) als hoofdgebouw gesitueerd. De nieuwe hoeveloods wordt op het perceel P6392 (zie verbeelding) toegevoegd. De hoeveloods, welk zich ook visueel ondergeschikt presenteert aan het bestaande hoofdgebouw, is geen hoofdgebouw in de zin van artikel 6.2.1 sub b Bro.

Verder wordt opgemerkt dat de nieuwe hoeveloods een ondersteunende functie heeft. De hoofdfunctie is in het hoofdgebouw, zijnde bestaande bebouwing, gelegen. Dit blijkt eveneens uit de inrichting van het bouwwerk, zo zijn er geen vaste horecakenmerkende elementen zoals een bar en/of keuken aanwezig.

Daar de nieuwbouw niet strikt noodzakelijk is voor het kunnen uitvoeren van de betreffende bedrijfsvoering en er geen strikt noodzakelijke voorzieningen in aanwezig zijn, kan de nieuwbouw worden aangemerkt als bijgebouw.

Deze zienswijze is ongegrond.

2. *Parkeernota: het is onduidelijk of het project De Dwaze Herder zal en kan voldoen aan de Nota parkeernormen 2011.*

Reactie : volgens de Nota parkeernormen 2011 van de Gemeente Maastricht dient het project De Dwaze Herder te voldoen aan een parkeernorm van 13 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (zone C restaurant).

Het onderhavig project gaat uit van een BVO van totaal 503 m² (340 m² + 162,8 m²). Dat betekent dat er 39 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. In het project zijn 85 parkeerplaatsen aanwezig. Hierbij is het gebruik van de halfverharding tussen de Slakweg en het parkeerterrein niet meegeteld. In bijgaande inrichtingstekening is dit aantal nader gespecificeerd.

Inhoudelijk is hiermee het parkeren afdoende geregeld. Geconstateerd is dat de relatie tussen de regels en de parkeernormen zoals weergegeven in bijlage 1 van de regels verbetering behoeft. De regels worden aangepast door onderstaande toevoeging van artikel 9 lid 2 Parkeernormen.

9.2 Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan 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 beperkte 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.

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.

3. Boels Zanders Advocaten geeft dat aan cliënte in het verleden is toegezegd door de gemeente Maastricht dat in het gehele gebied Maastricht-Oost geen andere kinderspeelvoorzieningen zouden worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het vertrouwensbeginsel. De zienswijze is middels brief, gedateerd 17 april 2014, aangevuld met als strekking dat de gemeente Maastricht in bijgevoegde brief, d.d. 25 februari 2000, heeft aangegeven dat ten aanzien van een slechtweervoorziening c.q. overdekte kinderspeeltuin in Maastricht deze niet in Maastricht-oost of in de nabijheid van de Noordwest-entree gevestigd dient te zijn.

Reactie: allereerst merken wij op dat wij van mening zijn dat de bedrijfsvoering van De Dwaze Herder niet vergelijkbaar is met de bedrijfsvoering van Fun Valley. In de reactie bij zienswijze 6 gaan wij daar nader op in.

Ten aanzien van het aangevoerde aspect vertrouwensbeginsel merken wij het volgende op:
1. de brief van 25 februari 2000 is geformuleerd tegen de achtergrond van het in 1999 gedane verzoek van een viertal bedrijven tot de vestiging van een overdekte speeltuin voor de jeugd tot circa 12 jaar in Maastricht. Naar aanleiding van deze verzoeken hebben wij op 28 september 1999 besloten dat nader onderzoek dient plaats te vinden naar de haalbaarheid van een drietal potentiële locaties in Maastricht. Naar aanleiding van berichten in de pers over dit besluit heeft de heer Rempelberg, exploitant van Dagstrand Oost-Maarland (=voorloper van Fun Valley), zijn initiatief inzake de ontwikkeling van een soortgelijke ontwikkeling in de gemeente Eijsden onder onze aandacht gebracht in de vorm van brieven van 26 oktober 1999 en 10 december 1999 en een overleg op 1 december 1999.

De intentie van de brief van 25 februari 2000 is het gemeentelijk onderkennen van de noodzaak van het hebben van een achterland voor Fun Valley. Concurrentie tussen ondernemers, nog daargelaten de vraag of de bedrijfsvoering van De Dwaze Herder vergelijkbaar is met Fun Valley, reguleert de gemeente niet. De toezegging houdt in dat geen actieve medewerking zal worden verleend aan het realiseren van een slechtweervoorziening / overdekte kinderspeeltuin in het oostelijk deel (i.c. ten oosten van de Maas) van Maastricht. Iedere ondernemer is echter vrij om – indien passend binnen de wetgeving – een dergelijk bedrijf te vestigen in het oostelijk deel.

2. In de tweede plaats zij opgemerkt dat de door reclamant bedoelde brief, d.d. 25 februari 2000, van meer dan 14 jaren geleden is. In de tussentijd kunnen visies en standpunten wijzigen als gevolg van veranderende inzichten. Dit komt tot uitdrukking in de Stadsvisie 2030 en het Horecabeleid. Zoals aangegeven in de Stadsvisie 2030 (actualisatie 2008) is de vrijetijdseconomie een kansrijke sector en draagt bij aan het vestigingsklimaat van Maastricht. Versterking van diversiteit aan recreatiemogelijkheden in en om de stad wordt wenselijk geacht en past binnen het beleid zoals geformuleerd in de Stadsvisie 2030. Daarnaast past deze ontwikkeling in het Horecabeleid. Wij verwijzen hiervoor naar het gestelde in onze reactie bij zienswijze 1.

3. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de bestemming van gronden binnen een periode van 10 jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw vastgesteld worden. Dit wil zeggen dat de aangegeven toezegging niet eeuwigdurend is. Zoals bij de reactie onder 2 is gesteld, kunnen tussentijds visies en standpunten wijzigen als gevolg van veranderende inzichten.

Deze zienswijze is ongegrond.

3. *Positief bestemmen en schijn van partijdigheid.*

Reactie: wij kunnen deze zienswijze niet volgen. De exploitant heeft zich tot de gemeente gewend in relatie tot zijn toekomstplannen voor onderhavig plangebied. Er is gelet op de bestaande functies en bebouwing van het recreatiebedrijf, de behoefte om een nieuwe permanente horecavoorziening (hoeveloods) te realiseren. Om het recreatiebedrijf landschappelijk en stedenbouwkundig robuust in te passen in zijn omgeving is besloten om voor het gehele terrein een integraal landschapsplan op te stellen. In hoofdstuk 4 van de plantoelichting is dit landschapsplan uitvoerig beschreven. Dit als onderbouwing voor het juridisch vastleggen van het recreatiebedrijf De Dwaze Herder.

Uit nader onderzoek is gebleken dat er vanaf 2003 geen aanvragen van andere eigenaren zijn geweest waarin verzocht wordt dergelijke bedrijfsactiviteiten te mogen vestigen.

Er is geen sprake van 'beloning' van illegale bedrijfsactiviteiten omdat in een vroeg stadium met de eigenaar gesprekken gaande zijn geweest om een pasbaar te maken en daarmee tot voorliggende vergunningsaanvraag te komen. Gelet op het feit dat het legalisatieonderzoek geleid heeft tot deze aanvraag was het niet opportuun om handhavend op te treden. Wij zullen de totstandkomingsgeschiedenis van de Dwaze Herder nader specificeren in de toelichting.

Deze zienswijze is ongegrond.

4. *Welstand: de ontwerp-omgevingsvergunning is in strijd met artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo.*

Reactie: het plan is op 4 februari 2014 door de welstandscommissie van de gemeente Maastricht onder voorwaarde dat de dakpannen in het zwart worden uitgevoerd en dat de kozijnen in een donkere kleur worden uitgevoerd positief beoordeeld.

Op de bouwkundige tekening (215 / A01 met wijzigingsdatum 10/02/2014, ingediend bij de gemeente Maastricht op 10/02/2014), welke ter inzage heeft gelegen, is duidelijk aangegeven dat de dakpannen in de kleur antraciet en de kozijnen in de kleur grijs RAL 7036 worden uitgevoerd. Op basis van deze tekening wordt dan ook geconcludeerd dat in essentie aan de gestelde voorwaarde van de welstandscommissie wordt voldaan.

Deze zienswijze is ongegrond.

Conclusie Ingediende zienswijze

De ingediende zienswijze van Recreatiepark Dagstrand Oost-Maarland BV worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard.

Bijlagen:

1. De formeel ingediende zienswijze en aanvulling.
2. Gespecificeerde inrichtingstekening mbt parkeren.
3. Raadbesluit vaststelling bestemmingsplan.

Ingek. : 0 APR 2014

Reg. nr.: 2014.15253

Aantekenen

Het college van burgemeester en wethouders
der gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Tevens per fax: (043) 350 41 41

Plaats/Datum: Maastricht-Airport, 7 april 2014

Betreft: Zienswijze ontwerp-omgevingsvergunning 'De Dwaze Herder'

Onze referentie: HL/NR/7000179/1371927V1

Gemeente Maastricht Gemeentebestuur Postbus 1992 6201 BZ MAASTRICHT T +31 (0)43 362 65 62 F +31 (0)43 362 65 62 E lamers@boelszanders.nl www.boelszanders.nl		H.H.U. Lamora Advocaat Maastricht 304 01 51 362 65 62
Ontvangen op 08 APR. 2014		
Hoort bij besluit van B&W nr. 14-0112 MB d.d. 2014		B

Geacht college,

Namens cliënte, de besloten vennootschap Recreatiepark Dagstrand Oost-Maarland BV, gevestigd te 6245 LC Eljden aan de Oosterweg 5, breng ik een zienswijze naar voren ter zake de ontwerp-omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de hoeschuur en het vestigen van een horecabedrijf aan de Slakweg 5 te Maastricht welke is verleend aan de besloten vennootschap Pascalino BV op die sedert 24 februari 2014 ter inzage ligt.

Uw College heeft op 24 januari 2014 een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen (ex. artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) ontvangen van Pascalino BV.

Het plan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan "De Haeg - Eyklorgaard - Vroendaal". Reden waarom een ontwerpbestemmingsplan door b & w is opgesteld, genaamd "De Dwaze Herder". Het bestemmingsplan heeft betrekking op de realisering van nieuwbouw van een horecagebouw als onderdeel van het recreatiebedrijf en het vastleggen van de recreatiefunctie met parkeerplaats voor de algehele bedrijfsvoering.

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan sedert 24 februari 2014 ter inzage ex. artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro).

Cliënte verwijst naar de zienswijze die zij heeft ingediend ter zake het ontwerpbestemmingsplan De Dwaze Herder de dato 7 april 2014 (bijlage 1). Hetgeen daar in is gesteld dient hier als geheel herhaald en ingelast te worden beschouwd.

3. Artikel 2.10 Wabo

Ter zake de uitvoerbaarheid van het project De Dwaze Herder stelt het college dat het ontwerpbestemmingsplan de planologische vertaling van een reeds bestaande

situatie omvat. De hoeveeloods die wordt gebouwd ten behoeve van de recreatieve functie van het bedrijf is niet aan te merken als een hoofdgebouw volgens b & w. Hieruit kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan noodzakelijk is, aldus b & w.

Op grond van artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1 sub b Bro wordt als een bouwplan, waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld, aangewezen de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Volgens b & w is er geen sprake van een hoofdgebouw. Cliënte bestrijdt dit. In het algemeen zal namelijk een eerste bouw aanvraag, die tot gevolg heeft dat het perceel in gebruik wordt genomen voor de nieuwe functie, worden aangemerkt als een aanvraag voor een hoofdgebouw en behoort aan de bouw aanvraag de exploitatiebijdrage voor het gehele perceel te worden verbonden (volgens Van Zundert in J.W. van Zundert o.a. (red.), *Tekst & Commentaar Ruimtelijk bestuursrecht*, Deventer: Kluwer 2013, p. 330). B & W hebben derhalve ten onrechte de hoeveeloods niet aangemerkt als hoofdgebouw en derhalve ten onrechte geen exploitatieplan vastgesteld (dan wel anterieure overeenkomst opgesteld).

Op grond van artikel 2.10 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) dient een aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan. Gezien het feit dat ten onrechte géén exploitatieplan is vastgesteld, is ten onrechte het voornemen kenbaar gemaakt dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

2. Parkeernota

Daarnaast is de ontwerp-omgevingsvergunning in strijd met de Nota Parkeernormen Maastricht 2011.

In de toelichting van het bestemmingsplan "De Dwaze Herder" wordt in de paragraaf "gemeentelijk beleid", onder het kopje "Nota parkeernormen Maastricht (2011)" verwezen naar hoofdstuk 4 van de plantoelichting (planbeschrijving): "*de uitwerking van deze normering voor dit plan is opgenomen in hoofdstuk 4 van deze toelichting (planbeschrijving).*"

In hoofdstuk 4 wordt verder niet meer naar de parkeernota verwezen. Er wordt slechts gesteld:

"De parkeerplaats wordt geformaliseerd en goetmaliseerd ten oosten van de Slakweg. Het meest westelijke deel van de parkeerplaats zal definitief worden ingericht, het overige deel zal worden gebruikt als reservegebied voor een eventuele toename van de parkeerbehoefte in de toekomst. Van belang is wel dat de functie van het parkeerterrein planologisch wordt vastgelegd." (p. 25 van de toelichting)

En:

"In de huidige situatie is de positie van de parkeerplaats niet goed afgebakend. Parkeren vindt plaats tussen de gevel van het hoofgebouw en het grasveld, waarbij geen sprake is van een duidelijke inrichting en indeling. Geparkeerde auto's zijn vanaf de weg zichtbaar omdat geen maskerende groenvoorzieningen aanwezig zijn. In het landschapsplan is ervoor gekozen de parkeerplaats goed in te delen en in te richten. Dit laatste gebeurt door middel van het aanplanten van hagen en haagblokken (Beuken haag) in combinatie met een heesterrand (Gelderse Roos, Appelbes, Slaedoorn, Amerikaans krentenboompje en Rimpelroos) waardoor de parkeerplaats groen wordt omzoomd en de geparkeerde auto's minder zichtbaar worden vanaf de weg. Op de parkeerplaats zelf zal een aantal bomen worden aangeplant met Zoete kers om het geheel een natuurlijke uitstraling te geven in de vorm van een boomgaard. De begroeiing van de Kibbesweg langs de parkeerplaats zal worden vormgegeven gerealiseerd door de aanplant van Smalbladige es. Op de parkeerplaats zelf worden grastegels toegepast. Daarnaast worden greppels aangelegd voor de afvoer van hemelwater (zie bij beschrijving 'Water' in paragraaf 5.1)" (p. 27 van de toelichting).

Wel is de Nota parkeernormen 2011 als bijlage bij de bestemmingsplanregels gevoegd (volgens p. 49 van de toelichting).

Uit de Nota parkeernormen 2011 volgt dat de Dwaze Herder in de C-zone is gelegen. Blijkens de parkeernormen is de parkeernorm voor een restaurant, zoals De Dwaze Herder, 13,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Uit een tekening "terreinplan" blijkt dat voorheen rekening zou zijn gehouden met een parkeernorm van 13,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (de categorie restaurant).

Op basis van het zowel de ontwerp-omgevingsvergunning als het ontwerp bestemmingsplan is echter volstrekt onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd door de aanleg van de parkeerplaats. Ook is in de ontwerp-omgevingsvergunning geen voorschrift opgenomen ter zake het aantal verplicht te realiseren parkeerplaatsen. Derhalve is onduidelijk of het project De Dwaze Herder zal en kan voldoen aan de Nota parkeernormen 2011. De ontwerp-omgevingsvergunning geeft hierin ten onrechte geen inzicht.

3. Toezegging

Cliente exploiteert recreatiepark Fun Valley. Aan cliënte is in het verleden door de gemeente Maastricht toegezegd dat in het gehele gebied Maastricht-Oost geen

andere kinderspeelvoorzieningen zouden worden gerealiseerd. Door zowel de ontwerp-omgevingsvergunning als het ontwerpbestemmingsplan wordt in strijd gehandeld met deze toezegging. De ontwerp-omgevingsvergunning is in zoverre in strijd met het vertrouwensbeginsel.

4. Positief bestemmen

Cliënte acht het opmerkelijk dat de voormalig eigenaar van het perceel gelegen aan de Slakweg 5 jarenlang bezig is geweest om ook maar enig initiatief te kunnen ontplooiën op het perceel terwijl de huidige eigenaar van het perceel wordt "beloofd" door de activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan en de Horecanota en die jarenlang zonder handhavend optreden van b & w konden worden gerealiseerd, geheel positief te bestemmen. Uw College wekt hiermee een schijn van partijdigheid ex. artikel 2:4 Awb.

5. Welstand

Uw College concludeert ter zake de redelijke eisen van welstand dat het aangepast voorstel voor de nieuwbouw van een hoeschuur ten behoeve van het vestigen van een horecabedrijf aan de redelijke eisen van welstand voldoet, onder de voorwaarde dat de dakpannen in zwart worden uitgevoerd en de kozijnen in een donkere kleur, passend bij het type bebouwing in het buitengebied.

Deze voorwaarden zijn echter ten onrechte niet opgenomen in de voorschriften behorend bij de ontwerp-omgevingsvergunning, zodat nu kan worden gegarandeerd dat wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand. De ontwerp-omgevingsvergunning is derhalve in strijd met artikel 2.10 lid 1 sub d Wabo.

6. Conclusie

Gelet op het voorgaande verzoekt cliënte uw College om niet over te gaan tot het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw van de hoeschuur en het vestigen van een horecabedrijf aan de Slakweg 5.

Ik dank u voor de hieraan te besteden aandacht.

Hoogachtend,
Boels Zanders NV

H.H.B. Lamers

Bijlage(n)

1

Pagina

1/1

De Raad der gemeente Maastricht
De heer E. Smeets
Afdeling Bestemmingsplannen
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

H.H.B. Lammers
Partner
Postbus 1750, NL-6201 BT Maastricht
lamers@boelszanders.nl
T +31 (0)90 304 01 51
F +31 (0)43 362 65 62

Plaats/Datum Maastricht-Airport, 17 april 2014
Betreft Fun Valley/Maastricht
Onze referentie HL/DR/7000179/1382999V1

Geachte heer Smeets,

We hadden telefonisch contact over de ingediende zienswijze en de daarin genoemde toezegging van de kant van de gemeente dat in Maastricht-Oost geen nieuwe overdekte speelvoorzieningen zouden worden vergund.

Bijgaand kopie van de brief van b & w van de gemeente Maastricht van 25 februari 2000 (**bijlage**) waarin uitdrukkelijk wordt toegezegd dat de gemeente Maastricht geen actieve medewerking zal verlenen aan het realiseren van een slechtweervoorziening/overdekte kinderspeeltuin in Maastricht-Oost. Weliswaar wordt een uitzondering genoemd in de zin dat medewerking aan een initiatief niet kan worden geweigerd als voldaan wordt aan de planologische regelgeving. Van die situatie is met betrekking tot de komst van De Dwaze Herder geen sprake. Daarvoor is juist planologische wijziging en dus medewerking van de gemeenteraad van Maastricht noodzakelijk.

Ik verzoek u deze brief te incorporeren in de uitgebrachte zienswijze.

Hoogachtend,
Boels Zanders NV


H.H.B. Lammers

Bijlage(n) 1
Cc De heer M. Rompelberg

2014.17083

Gemeente Maastricht



ONTVAANG: 1000

Boele van Eijndhoven & Goenegracht
T.a.v. mr H.H.B. Lamers
Postbus 1750
6201 BT MAASTRICHT

uw brief: III/101 S-991 1331 uw kenmerk: behandeld door: R. de Joode doorkiesnummer: (043) 350 4050

bijlage(n): geen Maastricht, 25 februari 2000

onderwerp: Slechtweervoorziening

Geachte heer Lamers,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 10 december 1999 en het gesprek met u, de heren M. Rempelberg, Th. Bovens (wethouder Sociaal-Economische Zaken, J. Haagsma (afdeling Sportsaken / Dienst OCWS) en R. de Joode (afdeling EZW / Dienst SEZ) d.d. 1 december jl. inzake de aanvragen voor een slechtweervoorziening o.g. overdekte kinderspeeltuin in Maastricht en het bedrijfsinitiatief van de heer M. Rempelberg in Oost-Maaerland, delen wij u het volgende mee.

In uw bovenvermelde brief doelt u onder meer mee dat wanneer de gemeente Maastricht medewerking verleent aan de vestiging van een dergelijke voorziening in de stad, deze niet in Maastricht-oost of in de nabijheid van de Noordwest-entree gevestigd dient te zijn.

Wij hebben in bovenbedoeld overleg toegezegd dat een eventuele dergelijke voorziening niet in Maastricht-oost gevestigd zou worden. Dit neemt echter niet weg dat wanneer een lokatie in dit gebied zelf door een initiatiefnemer wordt gevonden en welke voldoet aan de vestigingseisen (met name op planologische gr.: 2) en past binnen het gemeentelijk beleid die buiten de bedoelde toezegging valt. Dit betekent dat wij geen actieve medewerking zullen verlenen aan het realiseren van een slechtweervoorziening / overdekte kinderspeeltuin in de zin van het verlenen van een vrijstelling o.g. het wijzigen van het bestemmingsplan, een nu onder het Maastricht-oost betreft. Anders dan u in uw brief suggereert hebben wij niet toegezegd de Noordwest-entree buiten het lokatie-onderzoek te laten.

Ten aanzien van de verdere voortgang o.g. afronding van het lokatie-onderzoek hebben wij meer tijd nodig dan voorzien. Met u was afgesproken dat indien er meer duidelijkheid zou komen ten aanzien van de lokatie u hiervan door ons op de hoogte zou worden gesteld. Medio maart 2000 zal hierover meer duidelijkheid

zie blad 2/2.

ATTENTIE

nieuw adres |

Stedivestruut 6

postbus 1512, 6201 BZ, Maastricht
telefoon (043) 350 5050
fax (043) 350 4141



blad 2/2.

ontstaan. Wij zullen u conform afspraak van 1 december 1999 informeren omtrent de resultaten van dit onderzoek en de verdere voortgang van een eventuele vestiging van een slechtweersvoorziening / overdekte kinderspeeltuin in Maastricht.

Wij hopen u met het bovenstaande voldoende te hebben ingelicht.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Gemeentesecretaris,

Handwritten notes or stamps in the bottom left corner, including a date '2003' and some illegible text.

