

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2 Beleidskader	9
2.1 Europees en Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	14
3 Beschrijving plangebied	22
3.1 Landschap	22
3.2 Infrastructuur	23
3.3 Bebouwingsstructuur	23
4 Planbeschrijving	24
4.1 Historie	24
4.2 Het bouwplan	26
5 Milieuplanologische aspecten	29
5.1 Water	29
5.2 Ecologie	31
5.3 Geluid	34
5.4 Bodem	35
5.5 Externe veiligheid	35
5.6 Luchtkwaliteit	39
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	40
5.8 Overige milieuhinder	46
5.9 Kabels en leidingen	46
6 Het bestemmingsplan	47
6.1 Algemeen	47
6.2 Opzet van de regels	47
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	48
7 Financiële uitvoerbaarheid	50
8 Handhavingsparagraaf	51
9 Communicatieparagraaf	52
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	52
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	52
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	53



Separate bijlagen:

- Separate bijlage 1a: ARCADIS NEDERLAND B.V., 'Rapportage quickscan Flora- en faunawet', projectnummer C05053.0000017.0100, d.d. 20.05.2014;
- Separate bijlage 1b: ARCADIS NEDERLAND B.V., 'Tussenrapportage nader onderzoek Dousberg' (projectnummer C05053.0000017, d.d. 12.06.2014;
- Separate bijlage 1c: ARCADIS NEDERLAND B.V., 'Rapportage natuurwaardenonderzoek De Dousberg' (projectnummer C05053.0000017.0300, d.d. 25.11.2014;
- Separate bijlage 2: BKK Bodem, 'Vooronderzoek (NEN5725) Dousbergweg Maastricht', rapportnummer 141.94.BKK, d.d. 02.07.2014
- Separate bijlage 3: gemeente Maastricht, Selectiebesluit archeologie, mei 2014.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

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

Een aanzienlijk deel van het vakantiepark kan in planologisch opzicht al gerealiseerd worden op basis van het tot inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan geldende bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg' (zie ook in paragraaf 1.3). Echter, het vervallen van de ondergrondse parkeergarage, die als verplichting in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, leidt er onder meer toe dat niet aan alle voorwaarden kan worden voldaan. Daarnaast is een aantal kleinere functionele en stedenbouwkundige wijzigingen doorgevoerd dat meer flexibiliteit biedt dan in het originele plan was voorzien.

Het eerste gedeelte van de ontwikkeling van het vakantiepark (fase 1), dat op basis van bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg' rechtstreeks kon worden gerealiseerd, is inmiddels vastgelegd in een beheersverordening ('beheersverordening Vakantiepark Dousberg fase 1', vastgesteld d.d. 25.11.2014). Hiermee is dat gedeelte van het oorspronkelijke bestemmingsplan van een moderne, actuele regeling voorzien.

De gemeente Maastricht wenst de ontwikkeling van de overige fasen van het vakantiepark integraal in één bestemmingsplan vast te leggen. Vandaar dat ervoor gekozen is het voorliggende bestemmingsplan 'Vakantiepark Dousberg' op te stellen. Hiermee wordt het gebied tevens van een modern, binnen de meest recente wettelijke kaders en randvoorwaarden passend, planologisch-juridisch kader voorzien. In de beheersverordening 'Vakantiepark Dousberg fase 1' is ten behoeve van de ontwikkeling van fase 1 de bouw van maximaal 75 verblijfsaccommodaties mogelijk gemaakt; in het voorliggende bestemmingsplan worden de overige 217 te realiseren verblijfsaccommodaties juridisch opnieuw vastgelegd. Ook zijn de bebouwingsmogelijkheden afgestemd op het mogelijkheden die het oorspronkelijke bestemmingsplan bood en de bebouwingsmogelijkheden die reeds in de voornoemde beheersverordening zijn vastgelegd. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg' is zowel in de beheersverordening voor fase 1 als in het voorliggende bestemmingsplan geen sprake van verruiming van bouw mogelijkheden.

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.bpDousbergvakpark-vg01 (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).

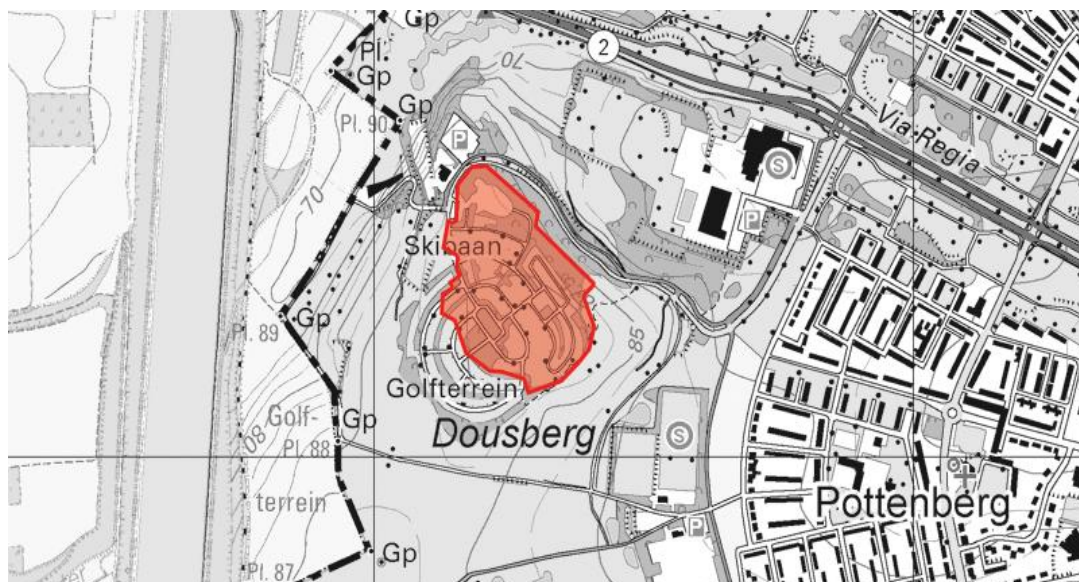
Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend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

Omdat het bestemmingsplan 'Vakantiepark Dousberg' een ontwikkelingsgericht plan is, is de begrenzing van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan afgestemd op de ontwikkelingsgrens van het vakantiepark enerzijds en de begrenzingen van de beheersverordeningen 'Dousberg' en 'Vakantiepark Dousberg fase 1' anderzijds. De begrenzing van het plangebied vormt daarmee de contramal van de begrenzingen van genoemde beheersverordeningen.

De plangebied ligt grofweg ingeklemd tussen de Dousbergweg aan de noord- en noordwestzijde, het clubgebouw van de skivereniging en het nieuwe clubgebouw behorende bij de golfaccommodatie aan de westzijde en het golfterrein aan de zuidwest-, zuid- en oostzijde. Op onderstaande topografische kaart is de begrenzing van het plangebied weergegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan dat tot inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan het toetsingskader vormt, is het bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 28.05.2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 10.09.2002). Binnen dit bestemmingsplan is de realisering van een vakantiepark al mogelijk binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden' (artikel 6 van genoemd plan). In deelgebied II van deze bestemming (waarbinnen het plangebied van voorliggend plan geheel is gelegen) is het toegestaan een verblijfsaccommodaties voor niet-permanente bewoning te realiseren met inbegrip van sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ten behoeve van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, horecavoorzieningen, een hotelaccommodatie, vergaderfaciliteiten, bijzondere doeleinden gericht op de bestemming, accommodaties voor recreatieve functies ten dienste van de bestemming en dienstwoningen. Daarnaast mogen binnen deze bestemming in dit gebied een golfaccommodatie, groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van verkeersdoeleinden (ontsluitingswegen, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen, fiets- en voetpaden) worden aangelegd alsmede parkeervoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut worden aangelegd of gebouwd.

Volgens de bij dit artikel behorende bouwvoorschriften gelden voor dit deelgebied de volgende bouwregels:

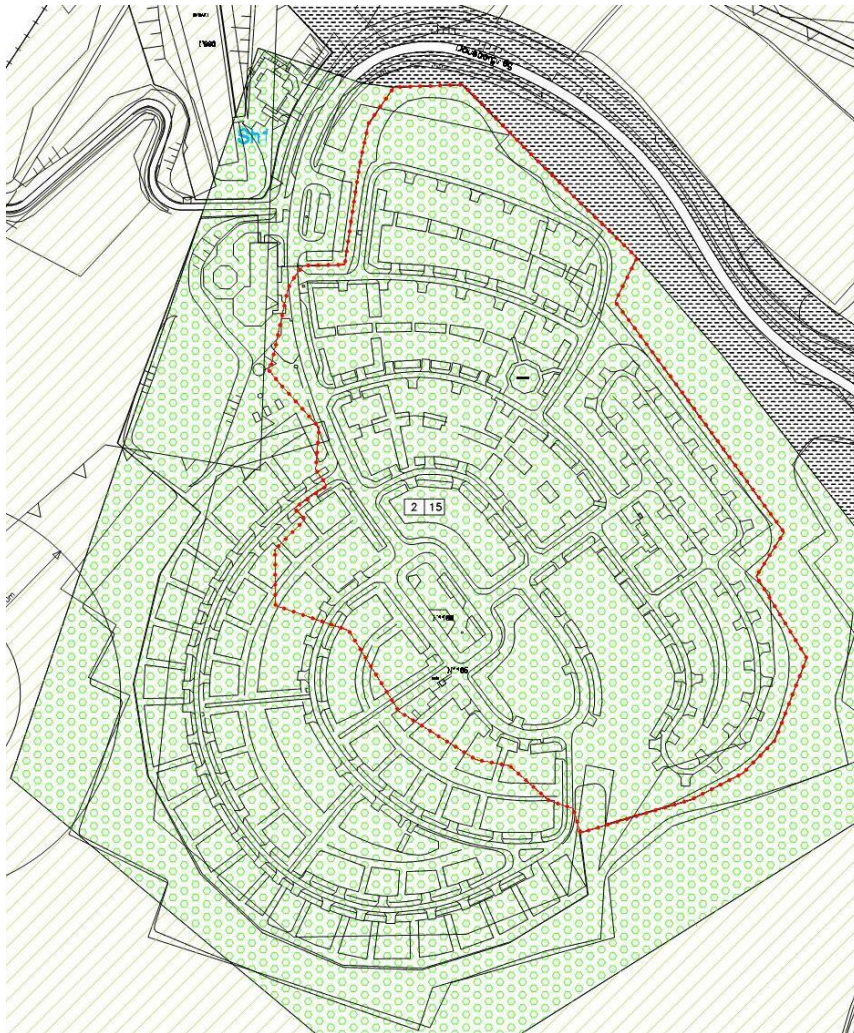
- het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 15;
- het vloeroppervlak van de nieuw toe te voegen bebouwing bedraagt maximaal 30.000 m², exclusief ondergrondse parkeervoorzieningen met de navolgende onderverdeling;
 - max. vloeroppervlak verblijfsaccommodaties: 23.880 m², maximaal 292 verblijfseenheden;
 - max. vloeroppervlak hotelaccommodatie: 3.000 m² met maximaal 100 kamers;
 - max. vloeroppervlak sport- en spelaccommodaties: 450 m²;
 - max. vloeroppervlak horeca, geen hotel zijnde: 830 m²;
 - max. vloeroppervlak vergaderfaciliteiten: 640 m²;
 - max. vloeroppervlak voorz. lichamelijke en geestelijke gezondheid: 390 m²;
 - max. vloeroppervlak overige functies: 750 m².
- er mag één dienstwoning worden gebouwd mits passend binnen het aangegeven vloeroppervlak voor verblijfsaccommodaties;
- het minimaal aantal ondergrondse, gebouwde parkeerplaatsen bedraagt 300;
- de goothoogte varieert tussen 3 en 42 meter;
- er dient een gesloten bebouwingswand aan de noordzijde te worden gerealiseerd met een goothoogte van overwegend 15 meter, geschakeld door minimaal vijf en maximaal acht torens met een goothoogte van minimaal 15 en maximaal 18 meter;
- er dienen minimaal vijf en maximaal acht vrijstaande torens te worden gerealiseerd met variërende goothoogte van minimaal 18 en maximaal 42 meter;
- alle bebouwing hoger dan 15 meter dient een slanke vorm te hebben; onder slank wordt een maximale doorsnede van 12 meter gemeten vanaf een hoogte van 6 meter verstaan;
- de goothoogte van de bebouwing, niet behorende tot de bebouwingswand of de vrijstaande torens, mag maximaal 27 meter bedragen;
- de slanke torens, niet behorende tot de bebouwingswand of de vrijstaande torens, mogen per twee door middel van een transparante bebouwing worden gekoppeld;
- de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van lichtarmaturen die maximaal 10 meter mogen bedragen, kunstwerken en speelwerktuigen die maximaal 8 meter hoog mogen zijn en voorzieningen voor sport en spel, de maximaal 15 meter hoog mogen zijn.



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

Het thans voorliggende bouwplan voor het Vakantiepark Dousberg past op enkele onderdelen niet geheel binnen de kaders zoals aangegeven in het vigerende bestemmingsplan. Dit heeft met name betrekking op de verplichte realisering van 300 ondergrondse parkeerplaatsen en de stedenbouwkundige eisen met betrekking tot de bebouwing in het gebied. In het nieuwe plan is er geen verplichting tot het bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen opgenomen. Ook is de stedenbouwkundige opzet van het gebied op enkele punten aangepast ten opzichte van het vorige bouwplan; in het nieuwe plan is de exacte positionering van gebouwen vrijgelaten en is overwegend sprake van lagere bouwhoogten. Voor het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op onderstaande afbeelding is de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan 'Vakantiepark Dousberg' geprojecteerd op de tot op heden geldende bestemming Recreatieve doeleinden (fragment van deelgebied II):



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



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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behouden 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>	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>	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>	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: het Besluit algemene regels



ruimtelijke ordening (Barro) en het besluit ruimtelijke ordening (Bro). Beide besluit komen onderstaand aan de orde.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

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

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

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), 2014

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de LimburgAgenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren. Er zullen per regio visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de



Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van het POL2006 (actualisatie 2011) zijn:

- *een uitnodigender beleid*: er is gevraagd om een uitnodigend en inspirerend POL. De afwegingprocessen dienen al vanaf het eerste begin gericht zijn op kwaliteit. De aanpak van de verschillende vraagstukken bevat steeds weer een uitnodiging aan partners om mee te helpen bij het realiseren van de ambities.
- *veel ruimte voor gemeenten*: het POL nodigt gemeenten uit een flink aantal vraagstukken in regionaal verband verder uit te werken. Voor de thema's wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel, land- en tuinbouw, energie en vrijetijdseconomie wordt ingezet op regionale visies, die de basis moeten vormen voor afspraken tussen regiegemeenten en de provincie. Als basis daarvoor bevat het POL, anders dan hiervoor, uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- resp. Zuid-Limburg. Deze zijn samen met de gemeenten opgesteld en zijn dan ook gezamenlijke visies. Minder dan voorheen richten de provincie zich op het beoordelen van individuele ontwikkelingen met een lokaal karakter. Dat wordt door gemeenten opgepakt. Een instrument als het LKM (Limburgs kwaliteitsmenu) is al overgedragen aan gemeenten, de lopende evaluatie moet uitwijzen of daarin verdere stappen gezet kunnen of moeten worden.
- *duidelijk als het nodig is*: de provincie pakt de regierol voor een aantal thema's nadrukkelijk op, sterker dan voorheen. De provincie bevordert dat de hierboven genoemde regionale afspraken er wel komen, met voldoende voortvarendheid en niet-vrijblijvend. Nieuw in het POL2014 is dat daarvoor naast het instrument van de bestuursovereenkomst ook de verordening wordt ingezet. Dan gaat het wel om bepalingen met een voorzorgkarakter. Het hoofdstuk ruimte van de verordening bevat nauwelijks nieuwe sturende bepalingen.
- *LimburgAgenda centraal*: deze agenda en de economische ambities rondom de Kennis-As Limburg nemen in het nieuwe POL een prominente plek in. De drie campussen en de Smart Services Hub krijgen specifieke aandacht in het POL. Ook de omgevingsfactoren die bijdragen aan het goed functioneren van de economische topsectoren (ruimte, bereikbaarheid, woon- en leefklimaat) krijgen de nodige aandacht.
- *eenvoudiger beleid*: het aantal perspectieven is beperkt ten opzichte van het POL2006. In het landelijk gebied wordt nog maar een vierdeling gehanteerd. In onderstaand schema is de nieuwe perspectievenindeling weergegeven ten opzichte van de indeling uit het POL2006:

POL2006: Perspectieven	POL2014: Zones
P1 Ecologische Hoofdstructuur	Goudgroene natuurzone (incl. Natura2000-gebieden)
	Zilvergroene natuurzone
P2 Provinciale ontwikkelingszone Groen	Buitengebied
P3 Veerkrachtig watersysteem	
P4 Vitaal landelijk gebied	
P5a Ontwikkelingsruimte landbouw en toerisme	
P5b Dynamisch landbouwgebied	
P8 Stedelijke ontwikkelingszone	
P10 Werklandschap	Onderscheid verval. Samengevoegd tot Landelijke kern (excl. bedrijventerreinen)
P6a Plattelandskern Noord en Midden Limburg	
P6b Plattelandskern Zuid-Limburg	Verval, wegen zijn aparte beleidselementen, geen zone
P7 Corridor	Stedelijk centrumgebied
P9 Stedelijke bebouwing	Stedelijk gebied (excl. bedrijventerreinen)
Onderdelen van P6a, P6b, P9 (en P10)	Bedrijventerreinen



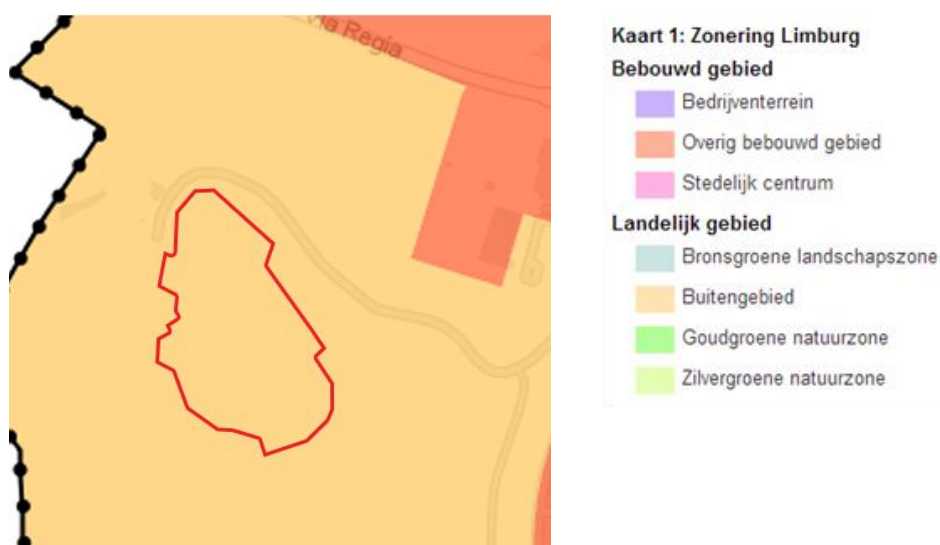
Plangebied

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

- ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw;
- goede kwaliteit en functioneren van de ondergrond.

Eén van de ambities van Zuid-Limburg is de verdere ontwikkeling van de vrijetijdseconomie. Deze is van belang voor zowel de regionale economie als de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De sector is echter nogal versnipperd, en weinig samenwerkend, waardoor te weinig de synergie tussen individuele ondernemers en overheden wordt opgezocht en (economische) potenties onvoldoende worden benut. Ook heeft de sector in toenemende mate te maken met veranderende eisen en wensen van de consument. De opgave ligt in het versterken van de identiteit van de Limburgse vrijetijdseconomie en het benutten en verbinden van de verschillende krachten en kwaliteiten van te onderscheiden deelgebieden. De belangrijkste uitgangspunten voor de vrijetijdseconomie zijn: versterkte samenwerking tussen ondernemers en overheden, concentratie accommodaties en stimuleren toeristisch profiel (in binnensteden, met Maastricht als historische bezoekstad, grootschalige attracties in Parkstad en kleinschalige initiatieven in het Heuvelland met bijzondere aandacht voor het behoud van cultuurhistorie). Balans in het Nationaal Landschap, dat wil zeggen geen kwantitatieve uitbreiding van accommodaties, maar kwalitatieve verbetering, met als uitgangspunten voorkeur voor vestiging binnen bestaande kernen en waardevolle cultuurhistorische bebouwing. Transitie (vergroening, extensivering) in landschappelijk en ecologisch gevoelige gebieden.

Met de realisering van dit vakantiepark wordt de vrijetijdseconomie van Maastricht en Zuid-Limburg versterkt. De verblijfsaccommodaties worden op een unieke locatie gebouwd, op een steenworp afstand van het stadscentrum van Maastricht. Er is geen sprake van uitbreiding van een recreatiegebied maar van een herontwikkeling (op de locatie van de voormalige camping) op basis van bestaande bestemmingen en rechten, waarbij een tevens kwaliteitsverbetering van het bestaande recreatieve aanbod wordt gerealiseerd. Onderstaand is de uitsnede van de 'Themakaart Zonering Limburg' voor het plangebied weergegeven:



Het plan past binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van het POL2014.



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 zijn met name de speerpunten 2 ('behoud van een sterk imago') en 8 ('versterking en behoud van de fysieke kwaliteit') van toepassing op het plangebied. Deze worden hierna kort toegelicht.

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.

Speerpunt 8 'Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit'

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

Het voorliggend plan draagt bij aan de versterking van functies die nieuwe bezoekers aantrekken. Met de realisering van het vakantiepark Dousberg wordt een hoogwaardige recreatieve voorziening gerealiseerd die nog niet aanwezig is binnen de gemeentegrenzen. Dit vakantiepark en de omliggende functies (golfbaan en recreatief centrum) kunnen elkaar versterken. Het vakantiepark zorgt tevens voor nieuwe werkgelegenheid voor de stad. Naast de functionele toevoeging willen initiatiefnemers door middel van de keuze voor de architectuur aansluiting zoeken bij de typische Maastrichtse sfeer. Het plan past derhalve uitstekend 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.

In de Structuurvisie wordt de Dousberg geduid als een gebied dat het karakter heeft van een publiek toegankelijk groengebied met een golfterrein, sportfaciliteiten en ondersteunende verblijfsrecreatie. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt voor de concrete invulling van de verblijfsrecreatieve kant van het gebied. Het publiek karakter zal zoveel mogelijk worden nagestreefd. Voor het voorliggende plan bevat de Structuurvisie 2030 voorts geen specifieke uitgangspunten. Het plan draagt in algemene zin bij aan toeristische aantrekkingskracht en de economische vitaliteit van Maastricht en kan daarom als passend worden beschouwd binnen de kaders van de Structuurvisie Maastricht 2030.

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:

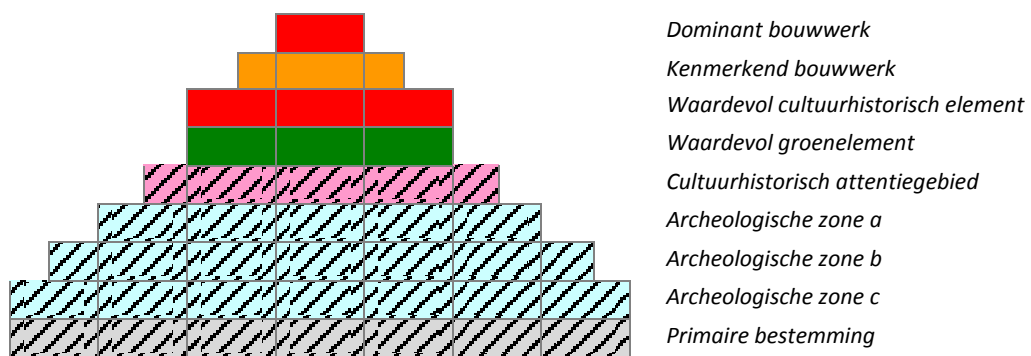
- gebiedsgericht werken: er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere 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 nieuwbouw van (deel)functies 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 ruimte gerelateerde 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. 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. 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 plangebied van dit bestemmingsplan 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. Meer specifieke aspecten inzake luchtkwaliteit voor het plangebied van dit bestemmingsplan 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 plangebied valt onder de categorie 'buitengebieden'. Afhankelijk van de ligging in een bepaald deelgebied is het oprichten van solitaire masten of opzetmasten onder voorwaarden toegestaan, mits passend binnen de gebiedsspecifieke uitgangspunten van het antennebeleid. In de standaard juridische regeling van bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente Maastricht is de 'rechtstreekse' oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van antennemasten, met een verwijzing naar de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Antennebeleid.

Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)

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



het Maastrichtse wegennet. Deze categorisering is vervolgens integraal overgenomen in de Nota Duurzaam Veilig uit 2000.

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

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

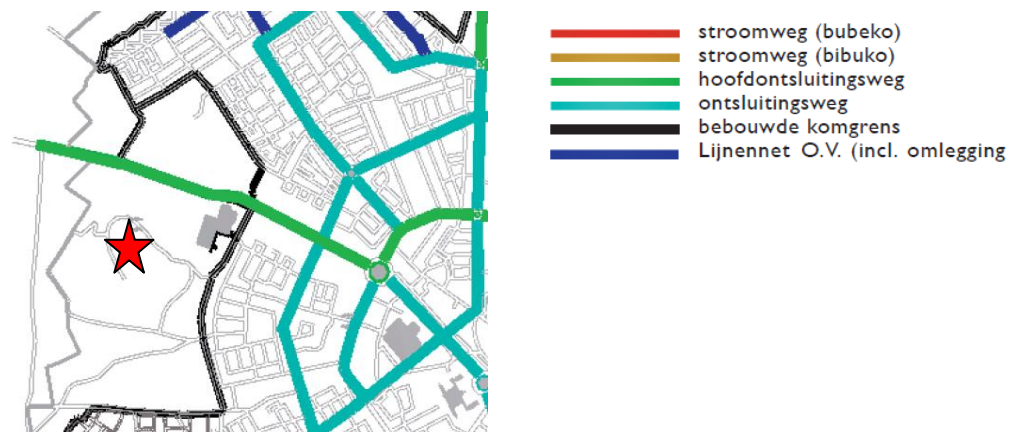
De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

- 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.

Plangebied

Ten noorden van het plangebied komt één hoofdontsluitingsweg voor: de Via Regia. Vanaf de Via Regia kan de Dousbergweg worden bereikt. Deze ontsluitingswijze geldt voor alle modaliteiten. De hulpdiensten kunnen via de westelijk gelegen voormalige wielerveden ook het terrein bereiken (dit in het kader van de eis van minimaal twee ontsluitingswegen voor hulpdiensten). Op onderstaande uitsnede van het Beleidsplan Verkeersveiligheid is bovengenoemde wegcategorisering voor de omgeving van het plangebied aangeduid (plangebied aangeduid met de rode ster):

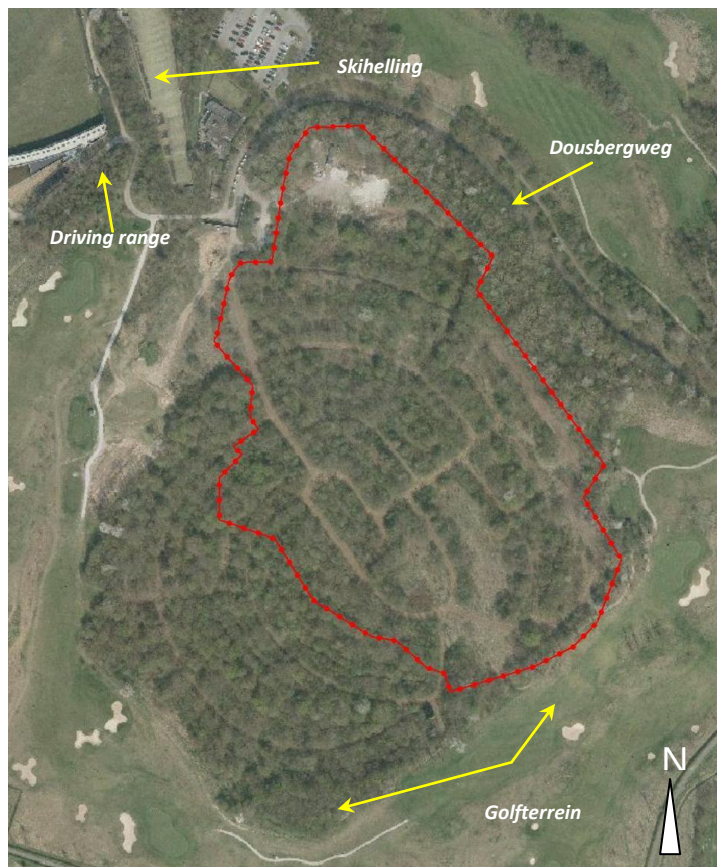


3 Beschrijving plangebied

3.1 Landschap

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

De Dousberg heeft het karakter van een publiek toegankelijk groengebied met een golfterrein en diverse sportfaciliteiten. Het landschap dringt in Maastricht-West via drie groene wiggen (Klokbekerstraat, Via Regia en Widelanken) diep tot in de stad door; dit is inherent aan de stedenbouwkundige opzet van Maastricht-West waar lobben met stedelijk groen tussen de bebouwing van de buurten zijn gerealiseerd. Hierdoor is sprake van een geleidelijke overgang van stad naar platteland. De Dousberg zelf (de heuvel met een top van circa 92 meter, die centraal in het gebied gelegen is en waarop het vakantiepark wordt gerealiseerd) vormt een zelfstandige landschappelijke eenheid in het omliggende gebied en biedt verre uitzichten. De onderstaande luchtfoto biedt zicht op het plangebied op de Dousberg. Met de rode stippellijn is de plangrens weergegeven. Duidelijk is nog het 'stratenpatroon' van de eind jaren 90 gesloten voormalige stadscamping waarneembaar. Het gebied is thans niet openbaar toegankelijk.



3.2 Infrastructuur

Wegverkeer

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

Langzaam verkeer

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

Openbaar vervoer

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

3.3 Bebouwingsstructuur

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



4 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk begint met een beknopt historisch overzicht van de stappen die in het verleden zijn gezet om te komen tot ontwikkeling van het gehele Dousberggebied, waar de Dousberg zelf deel van uit maakt. Vervolgens wordt het in dit plangebied beoogde bouwplan in hoofdlijnen toegelicht. Het bouwplan kan binnen de bepalingen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan iets afwijken van de hierna opgenomen beschrijving.

4.1 Historie

4.1.1 Periode tot en met 2007

Sinds de jaren negentig is vanuit de gemeente Maastricht getracht in het Dousberggebied samen met risicodragende partijen een nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkeling in gang te zetten en de overwegend negatieve gemeentelijke exploitatie van het gebied om te buigen. Het betreft het gehele Dousberggebied, dat zich van noord naar zuid uitstrekt van de Via Regia tot aan de Veldwezeltstraat en van oost naar west van de landsgrens met België tot aan de Keramieksingel.

Naar eerder, mislukte pogingen met verschillende partijen wordt vanaf 1997 samengewerkt met het Pensioenfonds voor de Bouwnijverheid BPF (het huidige BPF Bouwinvest). BPF heeft eind jaren negentig aan architect Soeters de opdracht gegeven een Masterplan voor het gebied op te stellen. Dit Masterplan is d.d. 03.10.2000 door de raad van Maastricht goedgekeurd. Belangrijke voorwaarden voor het welslagen van het Masterplan waren de verplaatsing van de camping Dousberg Parc op de berg en de verplaatsing van jeugdherberg Sportel. Voor beide functies zou een goed alternatief binnen de gemeentegrenzen worden gezocht.

Het Masterplan bleek, samen met een realisatieovereenkomst, voldoende perspectief te bieden voor een voortvarende en definitieve ontwikkeling van het gebied. Eind 2001/begin 2002 heeft de gemeente besloten voor deze ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure ('bestemmingsplan Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg') inclusief een milieueffectrapportage (m.e.r.) op te stellen. Daarnaast werd een aantal voor de ontwikkeling noodzakelijke grondverwervingen voltooid.

In het najaar van 2001 werden de eerste tekenen van economische teruggang zichtbaar en werd de uitvoering van het Masterplan meerdere malen uitgesteld. Het Masterplan Soeters is in de loop der tijd ook een aantal malen bijgesteld. De belangrijkste aanpassingen betreffen de verplaatsing van de bij de golfbaan behorende driving range en de toevoeging van maximaal 225 woningen voor permanent wonen. Deze aanpassingen hebben in die jaren geleid tot de volgende besluiten:

1. Op 30 januari 2004 heeft de raad besloten medewerking te verlenen aan een verdichting van het bouwprogramma met 60 wooneenheden voor permanent wonen en de realisering van 100 wooneenheden voor permanent wonen;
2. Op 27 februari 2007 heeft de raad besloten tot het realiseren van het Geusseltbad en de sloop van zwembad De Dousberg; daarmee samenhangend werd mogelijkheid vastgelegd voor de bouw van 65 woningen voor permanent wonen ter plaatse van het te slopen zwembad.

Op dat moment konden er derhalve 225 woningen (160+65) worden gerealiseerd voor permanent wonen. In 2008 is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat voorzag in dit programma, maar dat echter nooit in procedure is gebracht. De driving range is via een (toenmalige)



vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gerealiseerd.

Gerealiseerde ontwikkelingen

Tot en met 2007 hebben verschillende ontwikkelingen in het Dousberggebied plaatsgevonden:

- jeugdherberg Sportel is gesloopt;
- camping Parc Dousberg is gesloten;
- het Health & Racketcentrum 'Pellikaan' is sinds 2007 gevestigd ter plaatse van het voormalige Sportel en de tennishallen;
- de golfbaan 'Maastricht International Golf' is aangelegd en sinds 2007 in bedrijf.
- in 2007 is de driving range bij de golfclub aangelegd/gebouwd.

4.1.2 Periode na 2007

De periode na 2007 kenmerkt zich door de versterking van de economische crisis, waardoor het vertrouwen van marktpartijen op de proef wordt gesteld en investeringen uitblijven dan wel worden uitgesteld. Zo ook in het Dousberggebied. Daarbij komt dat de gemeente Maastricht de beoogde woningbouwproductie aanzienlijk moet terugschroeven om te kunnen anticiperen op de bevolkingskrimp in de regio en een eventueel te verwachten bevolkingskrimp in de stad zelf. Alhoewel het laatste uitblijft, is Zuid-Limburg door de overheden als één van de drie Nederlandse krimpregio's op de kaart gezet. Maastricht gaat haar woningbouwopgave opnieuw programmeren.

Het vaststellen van het nieuwe woningbouwprogramma in 2009 heeft forse gevolgen voor de plancapaciteit van de Maastrichtse woningbouw. Deze wordt zowel kwalitatief als kwantitatief beter in overeenstemming gebracht met hetgeen nodig wordt geacht voor het voldoen aan de woningbehoefte binnen het ontwikkelingsgerichte kader van Maastricht Woonstad. Er worden acht brandpunten benoemd; gebieden waar geen uitbreiding, maar herstructurering en/of omvorming van bestaand stedelijk gebied aan de orde is. In deze gebieden zal ook de prioriteit liggen bij de verdere ontwikkeling van het woningbouwprogramma. Duidelijk is dat woningbouw in het Dousberggebied geen prioriteit meer heeft.

Het realiseren van woningen wordt in 2013 verder bemoeilijkt door regelgeving op provinciaal niveau. Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de Verordening Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De verordening 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. Er worden strenge restricties verbonden aan het realiseren nieuwe bouwplannen buiten de aangeduide brandpunten.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de gemeente Maastricht ervoor heeft gekozen geen reguliere woningbouw toe te staan op de Dousberg en vast te houden aan de stedelijke programmering en het bijbehorende woningbouwprogramma. In het gehele Dousberggebied mogen uitsluitend verblijfsaccommodaties worden gebouwd voor recreatief gebruik. Vervolgens wordt het oorspronkelijke plan voor de Dousberg (combinatie permanent wonen en recreatiewoningen) aangepast tot een plan voor het realiseren van een vakantiepark met uitsluitend recreatieve verblijfsaccommodaties. Dit plan ligt thans voor.

Gerealiseerde ontwikkelingen

Vanaf 2008 hebben de onderstaande ontwikkelingen in het Dousberggebied plaatsgevonden:

- zwembad De Dousberg is per 1 mei 2013 gesloten; omdat BPF afzag van de koop van de onderliggende grond is het zwembad daarna direct gesloopt;
- in 2014 is het clubhuis van de golfclub gerealiseerd en in gebruik genomen;
- Dormio, RO Groep en de Lindehof B.V. werpen zich op als nieuwe ontwikkelaars van het vakantiepark Dousberg en nemen de plaats van BPF in.



4.2 Het bouwplan

Het bouwplan voor het vakantiepark 'Resort Maastricht' omvat de gefaseerde realisering van maximaal 292 recreatieve verblijfsaccommodaties en een hotel met maximaal 100 kamers. Het gebied is te verdelen in vier deelgebieden: 'Het Dorp-fase 1', 'Het Dorp-fase 2', 'Het Plein' en 'De Kasteelboerderij'. De eerste stap in de ontwikkeling van het gebied is de bouw van 'Het Dorp-fase 1'; afhankelijk van de marktvraag zal vervolgens een andere fase tot ontwikkeling worden gebracht. De verblijfsaccommodaties kunnen worden gekocht door derden maar kunnen ook worden gehuurd. De verhuur van de verblijfsaccommodaties zal plaatsvinden via Dormio.

Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan voor het vakantiepark weergegeven:



Het vakantiepark krijgt de hoofdentree aan de Dousbergweg ter hoogte van de aldaar aan te leggen rotonde. Deze rotonde biedt toegang tot de centrale parkeerplaats aan de noordzijde van het plangebied. Parkeren vindt overal plaats op maaiveld. Het park krijgt voorts een eigen infrastructuur. Terreinen en faciliteiten met uitzondering van het zwembad, zijn openbaar toegankelijk.

Bebouwing

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

Het Dorp fase 1 en 2:

Het Dorp bestaat uit twee fasen die samen de zuidelijke helft van het plangebied omvatten. In deze twee fasen zullen in totaal 123 vrijstaande en half vrijstaande verblijfsaccommodaties worden gebouwd in maximaal drie bouwlagen. Deze verblijfsaccommodaties worden gebouwd voor groepen van vier, zes, acht, tien, twaalf of twintig personen. In de eerste fase worden 74 accommodaties gebouwd, in de tweede fase nog eens 49. Parkeren vindt zowel plaats bij de accommodatie zelf en op de centrale parkeerplaats. De accommodaties hebben alle een terras. De accommodaties worden gebouwd in maximaal drie bouwlagen. De accommodaties worden gebouwd voor groepen van vier, zes, acht, tien, twaalf of twintig personen. In de eerste fase worden 74 accommodaties gebouwd, in de tweede fase nog eens 49.



ruimten tussen de woningen en de infrastructuur worden opgevuld met gemeenschappelijk groen in de vorm van gras, struiken en bomen. Ook zullen wandelpaden worden aangelegd.

Zoals in het inleidende hoofdstuk van deze toelichting reeds is aangegeven, is ten behoeve van de realisatie van fase 1 thans de beheersverordening 'Vakantiepark Dousberg fase 1' opgesteld en van kracht geworden. Op basis van deze verordening kunnen maximaal 75 verblijfsaccommodaties worden gebouwd.

Het Plein:

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

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

De Kasteelboerderij:

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

Parkeren

Het plan dient te voldoen aan de Parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals als vastgelegd in de 'Parkeernormen 2011' (zie tevens paragraaf 2.3 van deze toelichting) en toegevoegd als bijlage bij de regels van dit plan. In de Nota Parkeernormen is een gebiedsindeling opgenomen die gehanteerd wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze luidt als volgt:

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

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

Voor het plangebied is onderstaande parkeerbehoefte geraamd. Er zijn in de parkeernormen van de gemeente Maastricht geen specifieke normen voor recreatie- of vakantieparken opgenomen. vandaar dat de nota 'Parkeernormen 2011' de mogelijkheid biedt met de gemeente afspraken te



maken over het te realiseren aantal plaatsen. Onderstaand is aangegeven hoe met het parkeervraagstuk wordt omgegaan. De gemeente Maastricht heeft dit parkeerplan geaccordeerd.

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

Centrale parkeerplaats

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

Parkeervoorziening onder 'De Kasteelboerderij'

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

Parkeren in Het Dorp

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

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

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

Ontsluiting bij calamiteiten

Ten aanzien van de ontsluiting van het vakantiepark dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid van het park voor hulpdiensten, zoals de brandweer. Het park dient van minimaal twee zijden bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. De Dousbergweg vormt de ontsluitingsweg naar het park; deze wordt in het kader van deze ontwikkeling overgedragen aan de gemeente Maastricht. Deze weg voldoet aan alle eisen die aan openbare wegen worden gesteld. De andere ontsluiting voor hulpdiensten zal plaatsvinden via de oude wielerbaan. Deze weg is in particulier bezit. Met de eigenaren in het gebied is afgesproken dat deze weg als calamiteitenroute kan en zal worden gebruikt. De weg is voldoende breed en heeft voldoende draagkracht en is daarmee begaanbaar voor een brandweerwagen. Hiermee is de tweezijdige ontsluiting voor hulpdiensten gegarandeerd.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van waterspecten 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 projectafwijkingsbesluiten (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 (herhalingsstijd van T=25 jaar);
- doorkijk naar de situatie bij een herhalingsstijd 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 uitloogbare 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

Voor de ontwikkeling van het gehele Dousberggebied is d.d. 21.05.2007 door het Waterschap Roer en Overmaas in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Dousberg 2008' een positief wateradvies afgegeven (kenmerk 2940/Win). Deze ontwikkeling bevatte de bouw van een vakantiepark aan de voet van de Dousberg ('Dorp') en de realisering van vakantiewoningen, een hotel en een golfaccommodatie op de Dousberg ('Berg'). Het genoemde bestemmingsplan is nooit in procedure gebracht wegens onzekerheden over de afzetbaarheid van de vakantiewoningen en dientengevolge de haalbaarheid van het plan. In de huidige situatie is de golfaccommodatie gerealiseerd en is de planvorming op kleinere schaal (lees: alleen het gedeelte op de Dousberg zelf) verder gegaan. Het thans voorliggende bestemmingsplan voorziet derhalve uitsluitend in de bouw van een vakantiepark op de Dousberg.

Watersysteem: huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

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

Berekening voorziening hemelwaterafvoer

Voor de berekening van de hemelwaterafvoer is gerekend met de te realiseren bebouwing (dakoppervlakken) en verharding. Onder verharding worden de verhardingen in het gebied 'Het Plein' en wegen binnen de grenzen van het vakantiepark begrepen. Samen betreft dit een oppervlakte van 7.200 m². De bestaande grote parkeerplaats (thans geen wateroverlast), paden en de parkeerplaatsen en terrassen bij de accommodaties wateren af op de bermen dan wel het omliggende groen. In onderstaande tabel is de hoeveelheid bebouwing en verharding weergegeven:

Type oppervlak	Oppervlakte
Bebouwing (daken)	14.800 m ²
Verharding	7.200 m ²
Totaal	22.000 m²

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):

$0.035 \text{ m} \cdot 22.000 \text{ m}^2 = 770 \text{ m}^3$ in 45 minuten.

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

$0.045 \text{ m} \cdot 22.000 \text{ m}^2 = 990 \text{ m}^3$ in 30 minuten.

Voor de hemelwaterafvoer zal gerekend worden met een te verwerken hoeveelheid hemelwater van 770 m³ die valt in 45 minuten. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de afvoer van een 100-jaarsbui met 990 m³ hemelwater.



Toekomstig systeem hemelwaterafvoer

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

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

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

5.2 Ecologie

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

Door ARCADIS is de 'Rapportage quickscan Flora- en faunawet' (projectnummer C05053.0000017.0100, d.d. 20.05.2014, separate bijlage 1a) uitgevoerd. Deze quickscan is niet alleen voor het plangebied uitgevoerd, maar voor het gehele golfterrein. Hiermee is een groot gebied rondom het plangebied in kaart gebracht om te kunnen beoordelen of de beoogde ontwikkeling voor eventuele beschermde soorten nadelige effecten kan hebben.

Resultaten veldonderzoek

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

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

Effecten op natuurwaarden

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



Broedvogels

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

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

Amfibieën

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

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

Das

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

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

Eindconclusie

De planontwikkeling kan doorgang vinden met inachtneming van de resultaten van de uitgevoerde quickscan en het resultaat van het nader onderzoek naar zwaar beschermde soorten amfibieën.

Daarnaast dient tevens een onderzoek vleermuizen plaats te vinden omdat sprake is van bomenkap in het plangebied. De genoemde vervolgonderzoeken kunnen in de tijd worden gecombineerd.

Nader onderzoek (tussenrapportage)

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



Vleermuizen

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

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

Rugstreepd

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

Broedvogels met jaarrond beschermde nesten

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat een buizerd broedt aan de noordwestflank van de Dousberg, buiten de ingreeplocaties. De Buizerd gebruikt het gebied en een groot deel van de gehele omgeving als foerageergebied. Boven op de berg zelf is in het noordelijk deel een broedgeval van Ransuil aanwezig. De exacte nestlocatie is niet vastgesteld, vanwege de zeer teruggetrokken levenswijze van de soort. Het is echter wel aannemelijk dat de soort gebruik gemaakt heeft van een leeg Kraaiennest of mogelijk zelfs een oude Buizerdhorst. Ransuilen maken namelijk zelden een eigen nest, maar kraken dergelijke geschikte plekken. De locatie ligt echter wel binnen het te herontwikkelen gebied.

Er zijn tijdens het veldwerk minimaal drie vliegvlugge jongen waargenomen en een zeer territoriale volwassen Ransuil. Overige soorten met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen of nog te verwachten.

Eindconclusie tussenrapportage

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

Ten aanzien van broedvogels kan sprake zijn van een knelpunt met betrekking tot het vernietigen van de nestlocatie van Ransuil. Indien vernietiging plaatsvindt is een ontheffing in ieder geval aan de orde. Mitigatie is mogelijk. Er zijn geen knelpunten te verwachten met betrekking tot de buizerd, omdat deze soort buiten de ingreeplocatie broedt en om dat er qua jachtbiotoop (open/half open landschap) meer dan afdoende gebied beschikbaar blijft.



Eindrapportage

Door ARCADIS is de 'Rapportage natuurwaardenonderzoek De Dousberg' (projectnummer C05053.0000017.0300, d.d. 25.11.2014, separate bijlage 1c) opgesteld. Dit is de eindrapportage van het natuurwaardenonderzoek. In de rapportage is aangegeven dat alleen met betrekking tot de Ransuil een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is indien een nestlocatie wordt vernietigd, vanwege de jaarrond beschermde status van de nesten van deze soort. Bij de planuitwerking zal getracht worden de nestlocatie niet te vernietigen. Mocht dit wel aan de orde zijn ofwel mocht de kans op vernietiging aanwezig zijn, dan wordt ontheffing aangevraagd. Voor de overige soorten geldt dat de effecten dermate te mitigeren zijn dat overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet voorkomen kunnen worden.

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

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder 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 vakantiepark. Een vakantiepark is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. De mogelijk te realiseren bedrijfswoning (toegestaan in de regels bij dit bestemmingsplan) hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet te worden aangemerkt als gevoelig object omdat deze ten dienste staat en deel uitmaakt van de inrichting (het vakantiepark). Een verdere beschouwing van het aspect geluid in het kader van de Wet geluidhinder kan hierdoor achterwege blijven.

Een goede ruimtelijke ordening

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

Voor een vakantiepark, een hotel, restaurants en cafe's/bars zijn in de VNG-publicatie specifieke milieucategorie opgenomen. deze zijn in onderstaande tabel weergegeven:

(Deel)functie	Milieucategorie	Maatgevende afstand
Vakantiecentra	3.1	50 meter (geluid)
Hotels	1	10 meter (geluid)
Restaurants	1	10 meter (geur en geluid)
Café's /bars	1	10 meter (geluid)



De meest nabij gelegen geluidgevoelige functies bevinden zich op circa 330 meter van de uiterste plangrens van dit bestemmingsplan (de woningen aan de Keramiëksingel). Er is derhalve geen sprake van milieuhinder door de activiteiten van het recreatiebedrijf voor de geluidgevoelige functies in de omgeving.

5.4 Bodem

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.

Onderzoek

Door BKK Bodemadvies BV is het 'Vooronderzoek (NEN5725) Dousbergweg Maastricht' (rapportnummer 141.94.BKK, d.d. 02.07.2014, separate bijlage 2) uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van dit onderzoek kort samengevat.

Bodem

Uit het vooronderzoek volgt dat de kwaliteit van de bovengrond en ondergrond in het plangebied voldoet aan de kwaliteit vermeld op de Bodemkwaliteitskaart 2012 van de gemeente Maastricht voor de bovengrond, respectievelijk de ondergrond. De onderzoekslocatie is na de verwijdering van de camping en het bodemonderzoek in 2002 niet meer in gebruik geweest. Er is daarom geen reden om te verwachten dat de bodemkwaliteit sinds 2002 (onderzoek voormalige terrein camping) en sinds 2011 (onderzoek locatie clubhuis golf en voormalig terrein camping) is verslechterd. De huidige onderzoekslocatie wordt als een onverdachte locatie beschouwd en hoeft voor wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan niet opnieuw onderzocht te worden.

Asbest

Het plangebied is niet eerder geïnspecteerd en onderzocht op het mogelijk voorkomen van asbest op of in de bodem. Ter plaatse van het clubhuis van de golfvereniging is in 2011 een asbestonderzoek uitgevoerd, waarbij geen asbest is aangetroffen. Er zijn geen historische gegevens, die aanleiding geven de locatie als asbestverdacht te beschouwen. Er is geen bebouwing geweest anders dan tijdens de camping. Het is echter niet bekend of ten tijde van de camping asbest op of in de bodem of paden is geraakt. Op basis van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie als asbestonverdacht beschouwd. Conform het beleid van de gemeente Maastricht, dient minimaal een maaiveldinspectie te worden uitgevoerd, indien de locatie asbest-onverdacht is. Dit onderzoek zal voorafgaand aan de grondwerkzaamheden ten behoeve van de bouwactiviteiten worden uitgevoerd. In het rapport is een onderzoeksstrategie opgenomen voor het bedoelde onderzoek naar asbest in de bodem.

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 (Btev); dit besluit is tot op heden nog niet in werking getreden.

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 toenmalige 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 op 3.840 meter van deze spoorlijn en ligt daarmee buiten het invloedsgebied. Het verantwoorden van het groepsrisico vanwege gevaarlijk transport over het spoor is niet aan de orde.

Wegen

Rijkswegen

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

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

Het plangebied ligt op 4.380 meter van de A2 en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de A2. Het verantwoorden van het groepsrisico vanwege gevaarlijk transport over de A2 is niet aan de orde.

Gemeentelijke wegen

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

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen met een 10^{-6} -contour. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van 200 meter. In of nabij het plangebied is geen hogedrukgasleiding met externe veiligheidsrisico gelegen. De meest nabijgelegen hogedruk gasleiding is gelegen op 2.390 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 3.240 meter van de Maas en derhalve buiten het invloedsgebied. Een verantwoording van het groepsrisico voor gevaarlijk transport op de Maas is derhalve niet aan de orde. Het plangebied is voorts op 350 meter van het Belgische Albertkanaal gelegen. Ook hierop vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 1.000 meter en het plangebied is derhalve binnen het invloedsgebied gelegen.

Risicovolle inrichtingen

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

Verantwoording groepsrisico (gemeente Maastricht)

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

De 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.

De verantwoordingsplicht

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

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



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

Inleiding

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

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

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

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

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

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is de gemeente Maastricht van mening dat de risico's waaraan burgers in deze leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum zijn beperkt. Gelet op het bovenstaande is het aspect externe veiligheid voor de ontwikkeling van het vakantiepark op de beoogde locatie voorsnogen 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 betekende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekende 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 (NSL Monitoringstool) blijkt dat ter plaatse van het plangebied op dit moment geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgesteld 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

Vakantie- of recreatieparken 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 vakantiepark is in dezelfde globale opzet reeds planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg'. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch opnieuw vastleggen van het vakantiepark vanwege een beperkt aantal afwijkingen ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Deze afwijkingen hebben geen relatie tot het aspect luchtkwaliteit. Het vakantiepark kan in planologisch opzicht derhalve zowel worden gezien als de bestaande als de toekomstige situatie. In beide gevallen kunnen op basis van de juridische regeling 217 recreatieve verblijfsaccommodaties worden gerealiseerd plus een hotel van maximaal 100 kamers. Het beschouwen van het vakantiepark in relatie tot de NIBM-regeling is derhalve niet noodzakelijk.

5.7 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.

Archeologische beleidszones

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

- (een deel van) een plangebied binnen 50 meter van een bekende archeologische vindplaats of historisch relict ligt;
- een plangebied een omvang heeft van 2.500 m² of meer.

De onderzoeksplicht geldt alleen indien bodemverstoring plaatsvindt dieper dan 40 cm onder maaiveld. Ook indien op basis van het gemeentelijk beleid archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk is, geldt van Rijksweg dat indien archeologische resten worden aangetroffen bij eender welke bodemingrepen, men dit conform paragraaf 7 artikel 53 en verder van de laatste herziening van de Monumentenwet 1988 zo spoedig mogelijk bij het bevoegd gezag dient te melden.

Achtergronden

Fysisch geografisch onderzoek (naar ADC-rapport 800, BAAC-rapport 01.080 en intern rapport)

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

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

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

Volgens de Geologische Kaart van Zuid-Limburg en omgeving (kaartblad Afzettingen van de Maas) bestaat de ondiepe ondergrond van het onderzoeksterrein uit Maas-afzettingen (Formatie van Beegden). Dit terras van 's Gravenvoeren heeft zich circa 550.000 jaar geleden gevormd. In de



daarop volgende periode vormde de Maas in twee fasen zowel ten oosten als ten westen van de Dousberg een rivierdal waardoor vrijwel het gehele terras werd opgeruimd. Op deze manier werd de terrassen van Rothem 1 en 2 gevormd (resp. 425.000 en 330.000 jaar geleden) die eveneens tot de Formatie van Beegden worden gerekend. De top van het terras van Rothem 1 ligt ruim 10 meter lager dan dat van 's-Gravenvoeren. De top van het terras Rothem 2 ligt ruim 15 meter lager dan dat van 's-Gravenvoeren. Aan de noordoostzijde van de Dousberg zijn de terrassen van 's Gravenvoeren en Rothem 1 en 2 gedeeltelijk geërodeerd tijdens de vorming van het terras van Caberg zo'n 250.000 jaar geleden. Hierdoor is de noordelijke helling van de Dousberg relatief steil. De top van het terras van Caberg bevindt zich ruim 20 meter onder dat van 's-Gravenvoeren. De binnenstad van Maastricht ligt op de relatief jonge afzettingen van de terrassen van Oost-Maarland die ruim 40 meter lager liggen dan het terras van 's Gravenvoeren.

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

Geomorfologie en bodemgesteldheid

Als gevolg van periglaciale omstandigheden in het Weichselien was de ondergrond in het lössgebied bevroren. Hierdoor kon water alleen via het oppervlak afstromen. Op hellingen heeft de geconcentreerde afstroming van sneeuwmeltwater geleid tot insnijding en daarmee de vorming van sneeuwmeltwaterdalen. Deze dalen zijn nu droog. Aan het eind van het Weichselien verdwenen de periglaciale omstandigheden. Hierdoor kon bodemvorming optreden. Door bodemprocessen is de oorspronkelijk kalkrijke löss in de loop van de tijd ontkalkt. In het algemeen is de löss in Zuid-Limburg tot een diepte van 2 à 3 m ontkalkt. Na ontkalking treedt interne verwerking op. Onder invloed van regenwater spoelen de gevormde kleideeltjes uit. Deze kleideeltjes accumuleren in een diepere horizont en vormen zo een klei-inspoelingshorizont, de zogenaamde Bt-horizont of briklaag. Dit is een kenmerkend fenomeen voor de lössgronden.

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

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



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

Onder invloed van de versterkte afspoeling zijn de oorspronkelijke lössbodems, de brikgronden, die in de omgeving van het onderzoeksgebied voorkomen, veelal onthoofd. Op de vlakke delen van de plateaus is in het algemeen de oorspronkelijke bodem redelijk bewaard gebleven. Afhankelijk van de mate van ontwatering zijn hier achtereenvolgens kuil-, daal- of radebrikgronden aanwezig. Op de vlakkere delen van de helling komt het erosieproces tot stilstand als de B-horizont, die in deze gebieden wordt gekenmerkt door klei-inspoeling (brikvorming), aan het oppervlak ligt. In deze situatie spreekt men van een bergbrikgrond. Op de steilere hellingen wordt zelfs de B-horizont aangetast door erosie. Op deze locaties worden ooivaaggronden aangetroffen.

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

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

Archeologische waarden (naar intern rapport)

Prehistorie

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

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

In 2007 is een noodopgraving uitgevoerd bij de aanleg van de parkeerplaats van de Golfclub Maastricht bovenaan de Dousbergweg. Hierbij zijn o.a. sporen uit het Vroeg-Neolithicum en de



vroege en Midden-IJzertijd aangetroffen. De sporen uit de IJzertijd duiden op een nederzetting met pottenbakkersactiviteiten en textielverwerking (weefgewichten en spinklosjes). De Vroeg-Neolitische vondsten bestaan uit kuilen met houtskoolspikkels waarin bewerkt vuursteen, verbrande leem en aardewerk (waaronder misbaksels) is gevonden. Mogelijk bevinden zich in de nabijheid van de vindplaats de resten van een oventje.

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

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

Romeinse tijd

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

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



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

Mogelijk Romeinse grindfundering tijdens onderzoek 1979



Middeleeuwen en Nieuwe Tijd

De archeologische prospectie uit 2001 heeft weinig vondstmateriaal uit de vroege Middeleeuwen aan het licht gebracht. De verzamelde scherven, slechts vier in totaal, zijn evenwel allemaal afkomstig uit de zone waar de Romeinse vindplaats bekend is. Het is echter te voorbarig om op basis van deze vondsten te concluderen dat het nederzettingsterrein op de Dousberg vanaf de Romeinse tijd tot in de vroege Middeleeuwen continu bewoond is. Uit historische bronnen is bekend dat tot 1146 op de Dousberg (toen onder de naam Dulceberg) uit naam van de graaf van Loon werd rechtgesproken voor het gebied rondom Maastricht. Eerder zou er een Frankische dingplaats op de Dousberg opgericht zijn, waar drie maal per jaar zitting werd gehouden. Een dingplaats werd ingericht op een locatie waar men bijeenkwam om recht te spreken en geschillen te slechten. Vaak werden deze plaatsen gekenmerkt door een fysieke afbakening van de omgeving, waaraan het zijn naam ontleend (ding = gevlochten wand).

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

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

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



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



Conclusie en selectiebesluit

Uit bovenstaande resultaten kan afgeleid worden dat bij werkzaamheden op en rondom de Dousberg rekening gehouden moet worden met het risico dat archeologische sporen en resten verstoord raken. Op basis van bovengenoemde onderzoeken is besloten dat aanvullend onderzoek voorafgaand aan de geplande ontwikkeling van de Dousberg tot recreatiepark nodig is. In welke mate dit nodig is, is deels afhankelijk van de specifieke plannen, welke nog in ontwikkeling zijn. Er is een zone (Romeinse en 17e eeuwse vindplaats) aangewezen waarbinnen een definitieve archeologische opgraving dient plaats te vinden, voorafgaand aan de werkzaamheden. Dit onderzoek zal uitgaan van de voorheen aangelegde sleuven en zich vandaar uit uitbreiden. Opgemerkt wordt dat ook het rooien dan wel planten van bomen onder bodemverstorende werkzaamheden valt en niet toegestaan is zonder voorafgaand/begeleidend archeologisch onderzoek. Voor werkzaamheden buiten de aangewezen vindplaatsen zullen op basis van de specifieke bouwplannen afspraken met betrekking tot het archeologisch onderzoek volgen.

Wanneer de resultaten van deze onderzoeken bekend zijn, zal opnieuw een selectiebesluit volgen waarin uiteengezet wordt of en welk vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd. Pas wanneer het terrein via selectiebesluit vrijgesteld wordt van verder archeologisch onderzoek, kunnen de werkzaamheden van start gaan. Hierbij wordt opgemerkt dat als desondanks tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt bij de opsteller van dit besluit. Het programma van eisen voor deze onderzoeken en eventuele vervolgonderzoeken zullen worden opgesteld door de archeologen van de gemeente Maastricht.

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 'Vakantiepark Dousberg' 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 regels 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 en 4)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde (dubbel)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 afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering en positionering, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.

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

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

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: in dit artikel zijn bepalingen omtrent ondergronds bouwen opgenomen; dit is toegestaan tot een diepte van één bouwlaag daar waar hoofd- en bijgebouwen zijn toegestaan en er mogen aansluitend in- en uitritten worden aangelegd. Daarnaast 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 voor zover deze niet al bij een specifieke bestemming zijn uitgesloten. Het is wettelijk verboden in strijd te handelen met het bestemmingsplan (conform artikel 2.1 Wabo), maar deze aanvullende regeling in het



bestemmingsplan is bedoeld om verboden gebruik te specificeren (om interpretatieverschillen te voorkomen) en/of het verbod op bepaalde ongewenste vormen van gebruik die kunnen voorkomen in het plan te benadrukken.

- 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. en artikel 2.12 sub 1. onder 1^e van de Wabo (de zogenaamde binnenplanse afwijking); het betreft hier afwijkingen voor maten, afmetingen en percentages tot 10% (dit geldt niet voor het maximaal toegestane vloeroppervlak voor bebouwing), overschrijding van de voorgevel ten behoeve van een luifel, een beperkte vergroting van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het bouwen van een antennemast en uitstekende bouwdelen/plaatselijke verhogingen
- 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.

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

In het overangsrecht 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 overangsrecht 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 Recreatie-Vakantiepark

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied, omdat het te realiseren vakantiepark zich over het gehele plangebied uitstrekt. Er mogen maximaal 217 verblijfsaccommodaties worden gerealiseerd (uitgaande van een totaal aantal van 292 zoals genoemd in het bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg' minus de bouwmogelijkheid die in de beheersverordening 'Vakantiepark Dousberg fase 1' is opgenomen voor de eerste fase van het vakantiepark ten behoeve van 75 verblijfsaccommodaties.

Binnen deze bestemming zijn aanduidingen opgenomen voor specifieke functies als het hotel (horeca van categorie 5) en het grote parkeerterrein aan de noordzijde van het plangebied. Voor het overige zijn alle toegestane functies binnen de bestemming 'Recreatie-Vakantiepark' verbaal geregeld in de bestemmingsomschrijving. Binnen het vakantiepark zijn de specifiek daarmee samenhangende functies omschreven (verblijfsaccommodaties, hotel, dienstwoning, voorzieningen voor de lichamelijke en geestelijke gezondheid, sport- en spelvoorzieningen, maar ook horeca in de categorieën 1 en 2, dienstverlening ondergeschikte opslag en kantoor- en vergaderfaciliteiten voor zover deze gericht zijn op het vakantiepark. Daarnaast is ook detailhandel toegestaan, gericht op het vakantiepark, maar gekoppeld aan een maximale maat van 250 m². Dit is gedaan om vestiging



van detailhandel die niet gericht is op het vakantiepark en vestiging van grootschaligere vormen van detailhandel te voorkomen. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om dit oppervlak met maximaal 25% te vergroten (de maximale omvang na toepassing van deze afwijkingsprocedure bedraagt dan 312,5 m²).

Naast deze functies die rechtstreeks gekoppeld zijn aan het vakantiepark is er ook een aantal functies dat in meer algemene zin kan worden uitgeoefend. In de bestemmingsomschrijving is in dit verband is een golfaccommodatie toegestaan. Deze functie is opgenomen om de mogelijkheid te creëren de golfbaan uit te breiden, waardoor een deel van de verblijfsaccommodaties daadwerkelijk midden in het golfterrein zal komen te liggen. Ook is extensieve (dag)recreatie (wandelen, fietsen) toegestaan. Tenslotte is een aantal algemene functies (groenvoorzieningen, wegen, fiets- en voetpaden, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen) binnen deze bestemming mogelijk gemaakt.

Qua bouwregels is voor de hele bestemming een maximum vloeroppervlak van 22.900 m² aangehouden voor alle bebouwing (gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde) tezamen. Deze oppervlakte is afgeleid van het toegestane oppervlak uit het tot op heden vigerende bestemmingsplan 'Maastricht-West, herziening 2001: deelplan Dousberg' (30.000 m²), minus de bouwbaarheid die in de beheersverordening 'Vakantiepark Dousberg fase 1' is opgenomen voor de eerste fase van het vakantiepark (7.100 m²). Ook de dienstwoning dient binnen deze maat te passen. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden opgericht mits deze maximale maat niet wordt overschreden.

In de specifieke gebruiksregels is onder strijdig gebruik met name de woonfunctie aangeduid. Het is verboden de verblijfsaccommodaties te gebruiken voor wonen. Daarnaast is het verboden staan- of ligplaatsen voor onderkomens te realiseren, kampeermiddelen te plaatsen, ambachtelijke en industriële activiteiten te ontplooiën en de gronden en/of opstallen voor horeca-, kantoor- en opslagfuncties, anders dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, te gebruiken.

Artikel 4: Dubbelbestemming Waarde-Maastrichts Erfgoed

Het bestemmingsplan wordt in de gemeente Maastricht tevens als instrument gebruikt om het gemeentelijk cultureel erfgoed te beschermen. Dit cultuurerfgoed 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 een ander gedeelte geldt. Deze functieaanduidingen zijn op de verbeelding aangegeven door middel van de aanduidingen (swr-a) en (swr-c). Deze aanduidingen houden in dat indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden in deze zone(s), afhankelijk van de zone waarin de ontwikkeling plaatsvindt en de omvang en verstoringdiepte 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.

De uitvoering van dit bestemmingsplan geschiedt volledig voor rekening en risico van de particuliere ontwikkelaar. Omdat het bebouwingsprogramma dat geregeld is in dit plan niet toeneemt ten opzichte van het bestaande planologisch kader (te weten het bestemmingsplan Maastricht-West, herziening 2001: plandeel Dousberg) en zelfs afneemt, is géén sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro. Het vaststellen van een exploitatieplan of het anderszins regelen van kostenverhaal (bijvoorbeeld via een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst) is dan ook niet aan de orde.



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

Het voorontwerp van het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro naar de provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas en Brandweer Zuid-Limburg verzonden.

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.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 30 maart 2015 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is ook geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen voor te stellen.



Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit

