

# Ruimtelijke onderbouwing Spa/Wellness Brusselseweg 621

Gemeente Maastricht

Ontwerp



Behoort bij besluit van B&W  
d.d. 24-11-2015



# Ruimtelijke onderbouwing Spa/Wellness Brusselseweg 621

**Gemeente Maastricht**

**Ontwerp**

Rapportnummer: 211x07172

Datum: 2 juli 2015

Contactpersoon opdrachtgever: ██████████

Projectteam BRO: ██████████

Trefwoorden: Functiewijziging, Spa/Wellness, Brusselseweg 621,  
Maastricht, ruimtelijke onderbouwing, Wabo

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de functie-  
wijziging van het voormalig pompstation van WML aan  
de Brusselseweg 621 in Maastricht naar een  
Spa/Wellness met horecavoorziening.

BRO Vestiging Tegelen  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01  
F +31 (0)77 373 76 94  
E tegelen@bro.nl



# Inhoudsopgave

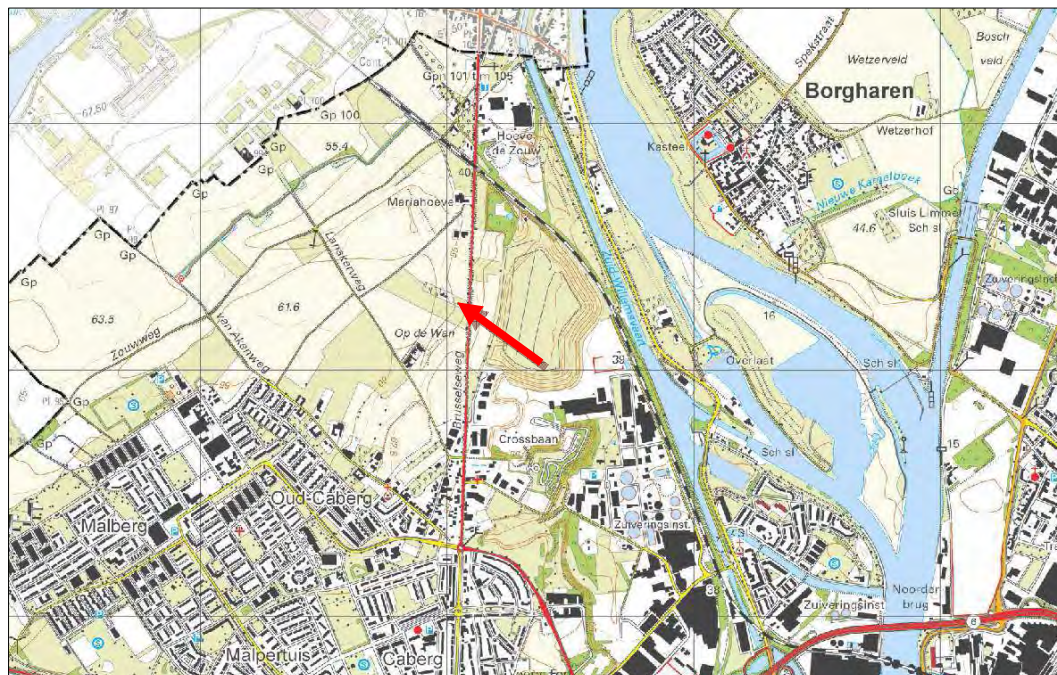
pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL</b>	<b>5</b>
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Milieu en duurzaamheid	7
2.4 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	8
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.1.3 AMvB Ruimte	11
3.1.4 Afweging Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	12
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Stadsvisie 2030 – Maastricht Mosaïek	14
3.3.2 Made in Maastricht, Economische visie Maastricht 2020	15
3.3.3 Bestemmingsplan	16
<b>4. ONDERZOEK</b>	<b>19</b>
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 MER beoordelingsplicht	19
4.3 Geluidhinder verkeerslawaaï	20
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Leidingen en infrastructuur	25
4.7 Bodem -en grondwaterkwaliteit	25
4.8 Milieuzonering	26
4.9 Trillingsonderzoek	27
4.10 Lichthinder	27
4.11 Geurhinder	27
4.12 Verkeerskundige aspecten	27
4.13 Beschermden en beeldbepalende panden	28
4.14 Natuur en landschap	29

4.15	Archeologie	29
4.16	Flora en fauna	29
4.17	Waterhuishouding	31
<b>5. AFWEGING BELANGEN</b>		<b>35</b>
<b>6. PROCEDURE</b>		<b>37</b>
<b>BIJLAGEN</b>		
1.	Rekentool verkeersgeneratie;	
2.	Begrenzing besluitgebied;	
3.	BRO, Natuurtoets Brusselseweg, Maastricht, 16-06-2014.	
4.	Bouwtekeningen (Vullings de Moor).	
<b>ONDERZOEKSRAPPORTEN</b>		
•	Econsultancy, <i>Historisch bodemonderzoek Brusselseweg 621 te Maastricht, rapportnummer 14051506</i> , 23 juni 2014.	
•	Econsultancy, <i>Rapportage asbestonderzoek, project 14071755 MAA.BRO.ASB</i> , 21 oktober 2014.	

# 1. INLEIDING

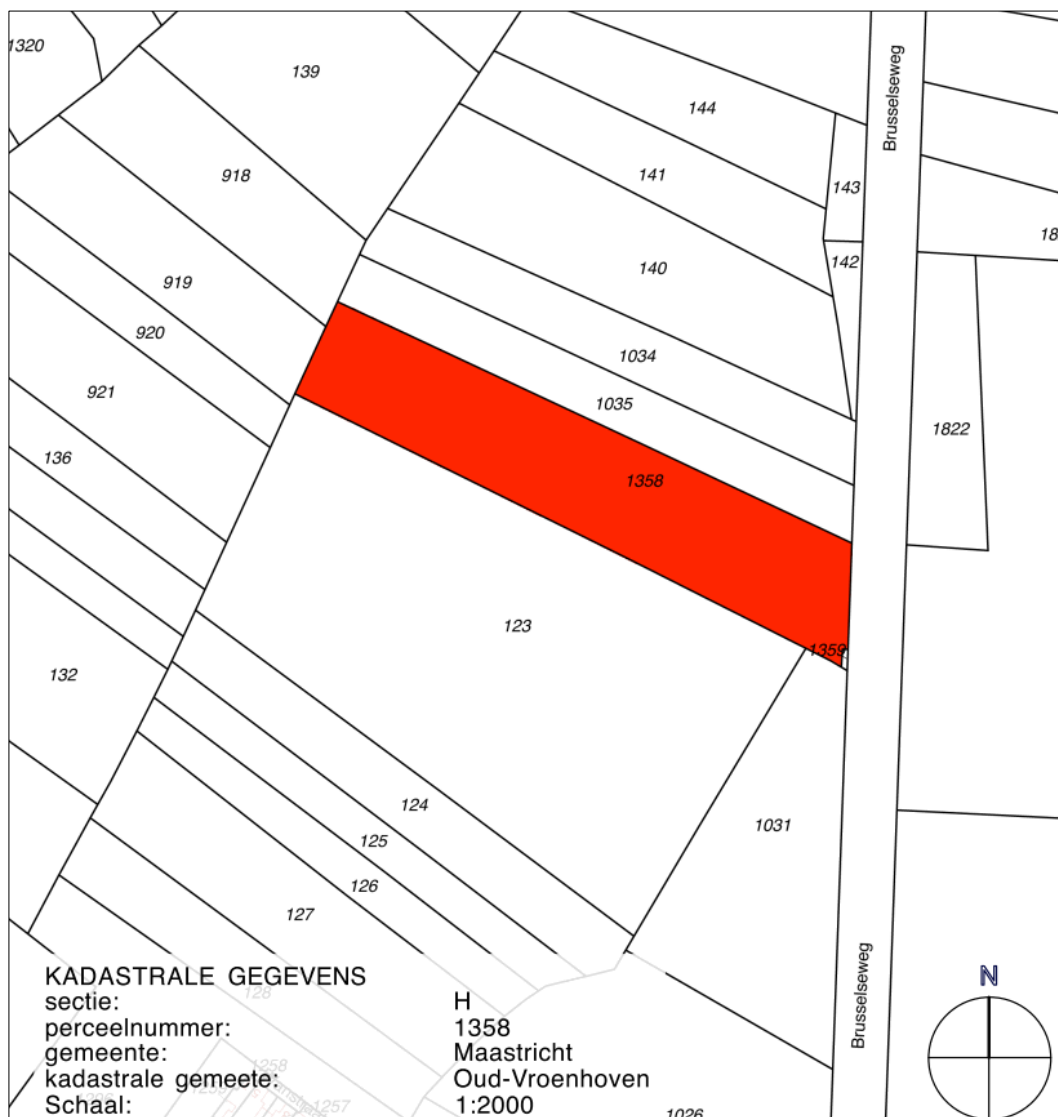
Het voornemen bestaat om op het perceel aan de Brusselseweg 621, ter plaatse van het voormalige pompstation van WML, een spa/wellness te realiseren met ondergeschikte horecavoorziening. Hiertoe dient de functie van de bestaande bebouwing gewijzigd te worden en zal de bestaande bebouwing ondergronds worden uitgebreid.



Topografische kaart met ligging besluitgebied (rode pijl).

De voorgenomen functiewijziging van de bestaande bebouwing is binnen het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West, Lanakerveld' niet toegestaan. Tevens is de voorgenomen toevoeging van ondergrondse bebouwing niet toegestaan buiten de gronden onder de bestaande bebouwing.

De gemeente Maastricht heeft, mede gezien het feit dat in het kader van de stedelijke woningbouwprogrammering Lanakerveld als woonlocatie is geschrap, aangegeven ondanks de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Aangegeven is dat hiervoor een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup>) kan worden aangevraagd. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een verantwoording van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de locatie.



Kadastrale ondergrond met het besluitgebied rood gearceerd.

### Opbouw ruimtelijke onderbouwing

In het volgende hoofdstuk komt de huidige en toekomstige situatie (gebieds- en besluit-profiel) aan bod. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de onderhavige planontwikkeling. Hoofdstuk 4 beschrijft de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 5 wordt een korte afweging van de belangen beschreven en in hoofdstuk 6 komen de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.



## 2. GEBIEDS- EN BESLUITPROFIEL

In dit hoofdstuk worden zowel het besluitgebied en directe omgeving als de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Tevens wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van het initiatief op korte en (middel)lange termijn.

### 2.1 Gebiedsprofiel

Het besluitgebied ligt aan de Brusselseweg 621, in het buitengebied van Maastricht. Het perceel is kadastraal bekend als sectie H, nummer 1358. In de huidige situatie heeft het perceel een woonbestemming. Op het perceel is bebouwing aanwezig in de vorm van het voormalige pompstation van de Waterleiding Maatschappij Limburg (WML). Aan de randen van het perceel is beplanting in de vorm van bomen en struiken aanwezig, waardoor de bebouwing op het perceel deels aan het zicht vanaf de weg onttrokken worden. Het besluitgebied wordt omsloten door onbebouwde agrarische percelen, zoals op de onderstaande luchtfoto goed te zien is.



Luchtfoto besluitgebied en directe omgeving.

## 2.2 Besluitprofiel

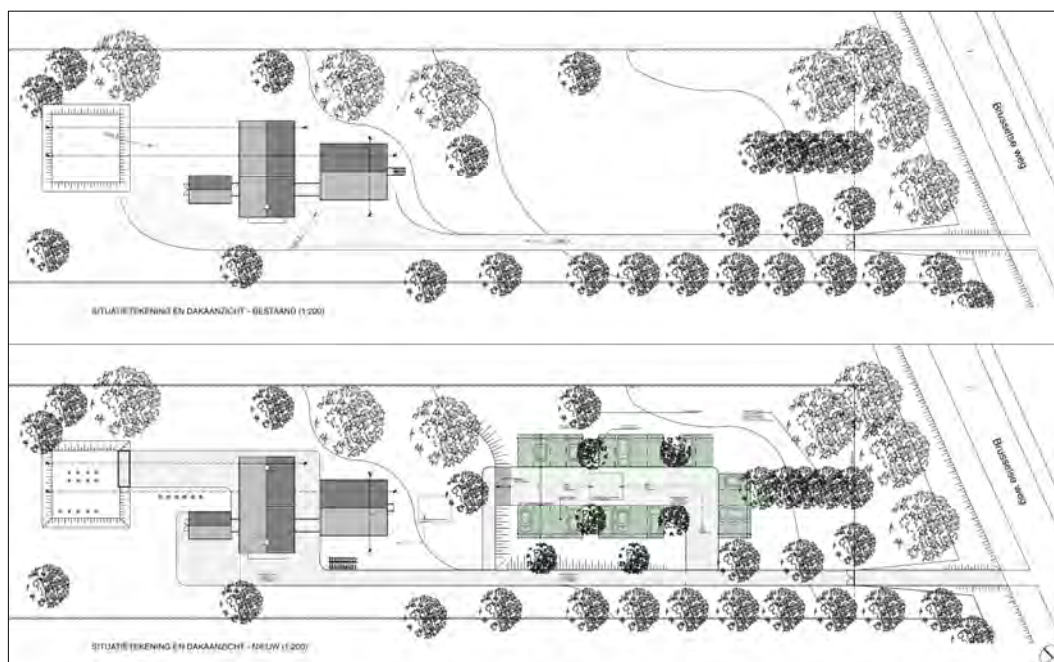
Het voornemen bestaat uit de realisatie van een spa/wellness met ondergeschikte horecavoorziening, ter plaatse van het voormalige pompstation van WML, aan de Brusselseweg 621 in Maastricht. De herverdeling van het water vanuit IJzeren Kuilen heeft er namelijk toe geleid dat het pompstation waar voorheen grondwater omhoog gepompt werd, is gesloten.

Naast de functiewijziging van de bestaande bebouwing, zullen de bestaande gebouwen ondergronds met elkaar worden verbonden, zodat een aaneengesloten complex ontstaat met een sterke relatie tussen de boven- en ondergrondse bebouwing.

De bovengronds bebouwing wordt aan de buitenzijde gerenoveerd. Hierbij blijven de bestaande kleuren en materialen gehandhaafd. De bestaande verbindingsgangen, die in bouwkundig slechte staat verkeren en bovendien te laag zijn voor de nieuwe functie, zullen worden vervangen.

Daarnaast wordt er tegen de voormalige reinwatertank een kleine uitbreiding gerealiseerd ten behoeve van een trap. Deze is noodzakelijk in verband met brandveiligheid en de daaraan gerelateerde vluchtweg. De opbouw is in harmonie met de bestaande bebouwing en valt deels weg tegen de ophoging van de reinwatertank.

Intern zullen enkele aanpassingen worden doorgevoerd om het gebouw geschikt te maken voor de beoogde nieuwe functie als spa/wellness. Hierbij zullen kenmerkende elementen van het waterpompstation waar mogelijk behouden blijven. De nieuwe functie heeft een sterke relatie met de voormalige functie als waterpompstation.



Situatieschets totale perceel in de oude en toekomstige situatie (bron: bouwtekeningen Vullings de Moor).

Op de voorzijde van het perceel zullen parkeerplaatsen ten behoeve van de spa/wellness worden gerealiseerd, zodanig dat het parkeren volledig op eigen terrein kan plaatsvinden. Zoals op de onderstaande situatieschets is te zien, zullen op het terrein, en met name bij de parkeerplaatsen, enkele bomen worden aangeplant. Bestaande bomen zullen worden gehandhaafd en daarnaast worden de parkeerplaatsen voorzien van grasklinkers, waarmee de parkeerplaatsen van een groene inpassing worden voorzien.

Navolgend zijn situatieschetsen en gevelbeelden opgenomen die een globaal beeld geven van de voorgenomen wijzigingen. Een volledig overzicht van de bouwtekeningen van de oude en nieuwe situatie is als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Gevelaanzichten oude en nieuwe situatie (bron: bouwtekeningen Vullings de Moor).

## 2.3 Milieu en duurzaamheid

De gemeente Maastricht heeft een forse ambitie als het gaat om duurzaamheid, waarbij er naar wordt gestreefd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Door middel van materiaalkeuze bij de (verbouw) en het terugdringen van de energiewaarde van een gebouw kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het gemeentelijke streven.

Bij de werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling zal de bestaande bebouwing aan de binnenzijde geïsoleerd worden. Hierbij wordt, gezien de productie van warmte in de nieuwe functie, isolatie toegepast met een relatief hoge R-waarde. Daarnaast zal de luchtbehandeling worden voorzien van een warmteterugwininstallatie. Op het moment wordt nog onderzocht of het mogelijk is de verwarming en koeling van het gebouw te voorzien middels WKO (warmte- koude opslag).

## **2.4 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn**

Aangezien slechts sprake is van een gebruikswijziging van bestaande bebouwing en een toevoeging van ondergrondse bebouwing, zijn de ruimtelijke effecten vanuit stedenbouwkundig oogpunt verwaarloosbaar. Doordat uitsluitend ondergronds uitbreiding van bebouwing plaatsvindt, blijft een aanzienlijk deel van het perceel onbebouwd en wordt het ruimtelijk beeld niet verstoord.

Aan de voorzijde van het terrein zullen parkeerplaatsen worden aangelegd. Aangezien het perceel in de huidige situatie reeds deels omsloten wordt door bomen en struikgewas, worden deze parkeerplaatsen deels aan het zicht van de weg onttrokken, waardoor ook de ruimtelijke effecten van de aanleg van de parkeerplaatsen zeer gering zullen zijn. De parkeerplaatsen zijn zodanig gesitueerd dat de bestaande bomen behouden kunnen blijven. Daarnaast zullen enkele extra bomen worden aangeplant, waarmee de parkeerplaatsen nog beter worden ingepast.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling op zowel korte als langere termijn, geen negatieve ruimtelijke impact heeft.

## 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk zal ingegaan worden op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 3.1, § 3.2, en § 3.3).

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen zijn:

#### *Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland*

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

*Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden*

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

*Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

In het voorliggende geval zijn geen van de bovengenoemde nationale belangen in het geding. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd, aangezien door de overheid steeds meer waarde wordt gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze ladder omvat de volgende stappen:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op lo-

caties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De Ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden toegepast indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling dient in principe aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling, hoewel ook beargumenteerd kan worden dat een functie als spa/wellness meer passend is in het buitengebied dan in het stedelijke gebied, aangezien mensen er vooral komen ter ontspanning. Desalniettemin wordt onderstaand ingegaan op de treden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Trede 1*

In het beleidsdocument 'Made in Maastricht, Economische visie Maastricht 2020' wordt wellness gezien als een groeisector voor Maastricht. Hieruit kan worden afgeleid dat sprake is van een toenemende behoefte aan wellnessvoorzieningen. Voor wat betreft de regionale behoefte dient te worden aangetekend dat sprake is van een relatief kleinschalig en zeer specifiek initiatief, met voornamelijk een lokaal verzorgingsgebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is dan ook niet direct sprake van een regionale invloed.

#### *Trede 2*

In het voorliggende geval is weliswaar sprake van ligging in het buitengebied, maar wordt geheel in lijn met het gedachtengoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking, gebruik gemaakt van bestaande bebouwing. Er is sprake van herstructurering, waarmee leegstand wordt tegengegaan. Tevens is een locatie binnen het buitengebied juist bij uitstek geschikt voor een functie als spa/wellness, aangezien bezoekers hier voornamelijk komen voor ontspanning.

#### *Trede 3*

Het besluitgebied is tot slot goed ontsloten, gezien de ligging aan de Brusselseweg en goed bereikbaar per auto, openbaar vervoer (bus) en fiets.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het gedachtengoed van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.1.3 AMvB Ruimte**

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

In het voorliggende geval zijn geen van de bovengenoemde nationale belangen in het geding. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief.

### 3.1.4 Afweging Rijksbeleid

Bij de functiewijziging zijn geen nationale belangen in het spel. De functiewijziging van woondoeleinden naar een spa/wellness met ondergeschikte horeca, is dan ook niet in strijd met nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de AMvB Ruimte.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten van Limburg (PS) het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) 'Voor de kwaliteit van Limburg' vastgesteld. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten (zie navolgende tabel). Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

	zone	essentie
<b>bebouwd gebied</b>	Stedelijke centra	De grotere binnensteden, gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg.
	Stedelijk gebied	Gemengde woon/werkgebieden met een stedelijk karakter.
	Landelijke kernen	Gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen.
	Bedrijventerreinen	Specifiek ingerichte gebieden voor grotere bedrijvigheid.
<b>landelijk gebied</b>	Goudgroene natuurzone	Gebieden waar natuur en natuurontwikkeling het primaat hebben vanwege de voorkomende waardevolle flora en fauna, vaak van (inter)nationale betekenis (zoals de Natura2000-gebieden).
	Zilvergroene natuurzone	Landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden.
	Bronsgroene landschapszone	Beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. Omvat ook het winterbed van de Maas.
	Buitengebied	Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven.

Tabel gebiedsindeling POL 2014.



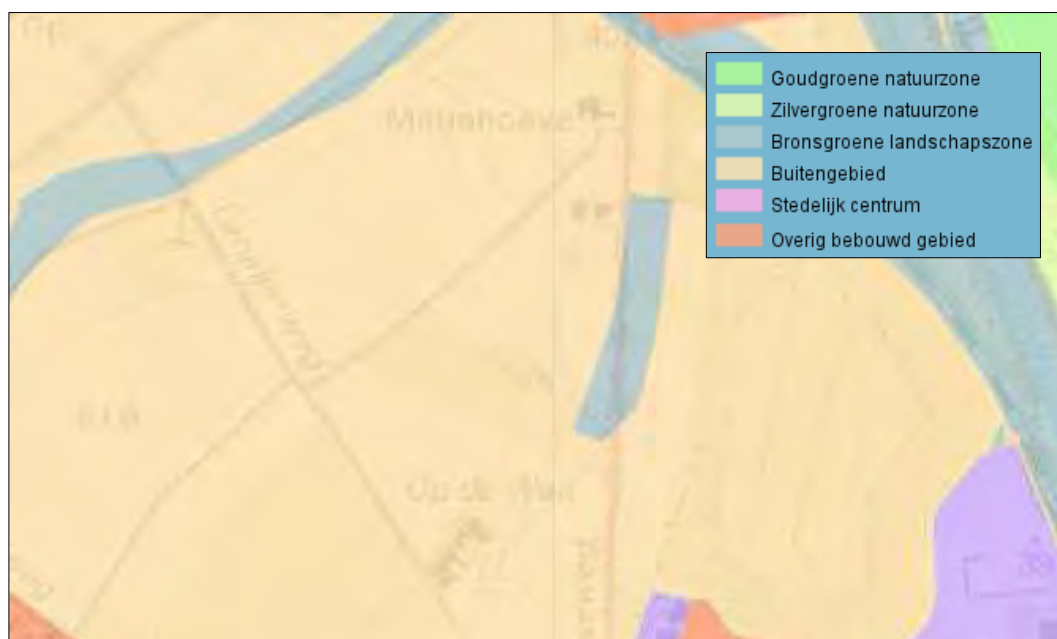
Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het besluitgebied in het 'landelijk gebied' en grotendeels binnen de als 'Buitengebied' aangeduide zone. Het voorste deel van het perceel, ligt binnen de 'Bronsgroene landschapszone'.

De 'Bronsgroene landschapszone' omvat beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, in hoge mate bepalend voor het beeld van het Limburgs landschap. De zone omvat tevens het winterbed van de Maas. Het accent voor deze gebieden ligt op de volgende aspecten:

- Kwaliteit en functioneren regionaal watersysteem;
- Ontwikkeling landbouw in balans met omgeving;
- Versterken kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie;
- Recreatief medegebruik.

Het 'Buitengebied' omvat alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter, met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Het accent voor het 'Buitengebied' ligt op de volgende aspecten:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw;
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw;
- Kwaliteit en functioneren ondergrond.



Uitsnede kaart 'Zonering Limburg' van het POL2014.

Het voorgenomen initiatief past binnen het streven naar recreatief (mede)gebruik van gronden binnen de 'Bronsgroene landschapszone'. Hoewel een spa/wellness niet direct past binnen de genoemde accenten voor de zone 'Buitengebied', is in casu sprake van hergebruik van vrijkomende bebouwing, waarbij met een spa/wellness een passende

invulling wordt gegeven aan het voormalige pompstation van WML. Door deze invulling kan het thema 'water' na de sluiting van het pompstation aan het perceel en de bebouwing verbonden blijven. Verder is een locatie binnen het buitengebied bij uitstek geschikt voor een functie als spa/wellness, aangezien bezoekers hier voornamelijk komen voor ontspanning.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 is ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Nu, in 2014, is de Omgevingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Dat hoofdstuk Ruimte bevat een aantal instrumenten die gericht zijn op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014.

Behalve de toevoeging van het hoofdstuk Ruimte zijn in de Omgevingsverordening Limburg 2014 ook de Verordening Veehouderijen en Natura 2000 (van oktober 2013) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg (van juli 2013) vrijwel ongewijzigd opgenomen.

Uit de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening Limburg 2014 blijkt dat het besluitgebied niet ligt binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er kortom geen belemmeringen.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Stadsvisie 2030 – Maastricht Mosaïek

De stadsvisie 2030 biedt een kader waarbinnen toekomstige besluiten afgewogen dienen te worden. De belangrijkste bevinding uit de Stadsvisie is dat Maastricht er goed voor staat, maar dat een aantal zaken beter kan. Kernproblemen zijn de eenzijdige bevolkingssamenstelling en de werkloosheid. Het scheppen van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en het versterken van de positie van de beroepsbevolking op de arbeidsmarkt zijn uitdagingen. Een analyse van de belangrijkste strategische afspraken heeft twaalf speerpunten opgeleverd. Enkele voor onderhavig plan van belang zijnde punten zijn:

- **Speerpunt 1:** *Realisatie en behoud van een brede economische structuur.* Maastricht heeft een omslag gemaakt van een industriestad naar een kennis- en dienstestad, met brede en gedifferentieerde werkgelegenheidsstructuur, waarin de industrie wordt gekoesterd. Een gedifferentieerd aanbod van bedrijvigheid en werk biedt de meeste kansen op een langdurige economische weerbaarheid.
- **Speerpunt 2:** *Behoud van een sterk imago.* De vrijetijdseconomie – waaronder naast toerisme ook vrijetijdsbesteding, cultuur en sport - is een zeer kansrijke sector. 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.

### *Conclusie*

De voorgenomen realisatie van een spa/wellness past prima binnen de bovengenoemde speerpunten uit de Stadsvisie 2030. Er wordt bijgedragen aan een brede economische structuur, de werkgelegenheid en het behoud van een sterk imago, waarbij de vrijetijdseconomie als een zeer kansrijke sector wordt gezien.

### **Structuurvisie**

De structuurvisie is een beleidsdocument waarin de gewenste ruimtelijke inrichting van de stad voor de lange termijn (tot 2030) is vastgelegd. De structuurvisie is een van de onderdelen van de Stadsvisie 2030 van de gemeente Maastricht.

In de structuurvisie worden de 4 belangrijkste ruimtelijke thema's voor Maastricht benoemd:

1. De gemeente wil in de komende jaren een versterking van de (inter)nationale positionering van Maastricht. Dit is belangrijk omdat Maastricht het aantal banen in de stad en het aantal bereikbare banen vanuit de stad wil vergroten.
2. Maastricht investeert in een robuuste bereikbaarheid en ontsluiting van de stad via de aanpassingen van de A2-traverse en de Noorderbrug. Ook wordt het parkeren meer vanaf de randen van de binnenstad georganiseerd en wil Maastricht meer keuzemogelijkheid bieden in vervoer, door betere OV-verbindingen en fietsroutes.
3. De omringende landschappen worden verder met elkaar en met de stad verbonden. Het groen wordt via groene longen meer de stad ingetrokken, eindigend in stadsparken zoals het nieuwe Frontenpark en Tapijn.
4. Het centrale thema is ruimte voor ontmoeting. Door te investeren in bestaande ontmoetingsplekken en aantrekkelijke routes wordt stad aantrekkelijker voor mensen die in de stad leven.

### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de structuurvisie. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het thema 'ruimte voor ontmoeting' en wordt een positieve impuls gegeven aan het recreatieve voorzieningenniveau van Maastricht.

### **3.3.2 Made in Maastricht, Economische visie Maastricht 2020**

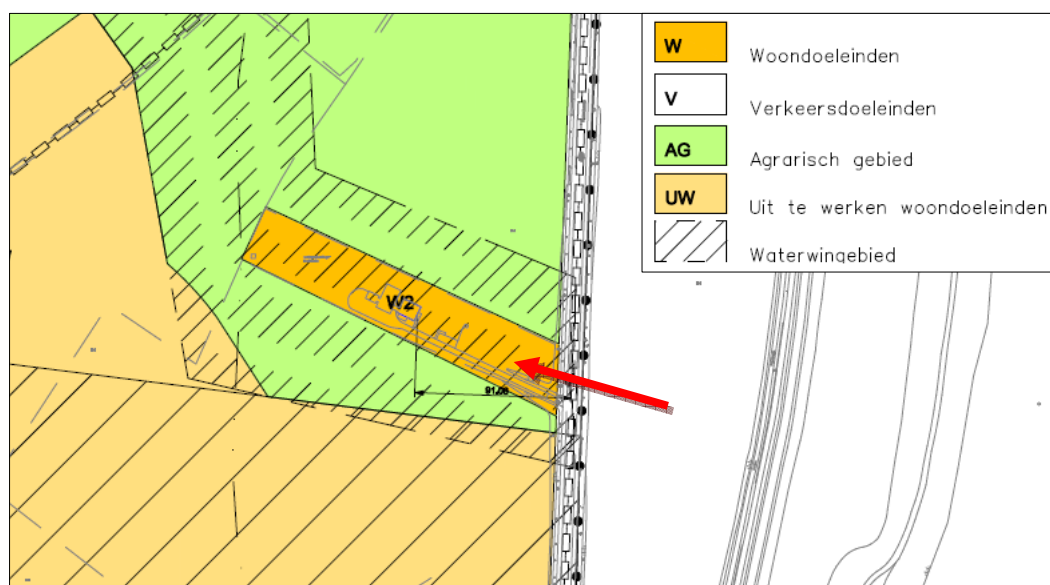
In het beleidsdocument 'Made in Maastricht, Economische visie Maastricht 2020', wordt ingegaan op de uitdagingen waar Maastricht de komende periode op economisch gebied voor staat. De stad benoemt in de visie drie prioriteiten: het versterken van de relatie tussen cultuur en economie, verstevigen van Maastricht als ontmoetingsstad en het verder uitbouwen van Maastricht als universiteitstad en internationale kennisstad.

De economische visie geeft aan hoe de stad, vanuit een eigen visie en verantwoordelijkheid, met partners gaat werken aan een economisch vitale en toekomstbestendige stad. De visie geeft aan met welk economisch beleid een bijdrage kan worden geleverd aan de welvaart en het welzijn van de burgers van Maastricht. Werk is hiervoor een van de belangrijkste middelen.

In de economische visie wordt wellness gezien als een groeisector voor Maastricht. Als locatie voor nieuwbouw wordt vanuit de Structuurvisie in beginsel de Geusselt gezien als de aangewezen locatie voor het vestigen van functies zoals wellness en spa. Mede gezien het feit dat het thema 'water' na de sluiting van het pompstation door de realisatie van de spa/wellness aan het perceel en de bebouwing verbonden kan blijven, wordt de voorgenomen invulling als passend gezien. Daarnaast is sprake van ligging in het buitengebied, in een landelijke omgeving, welke passend is bij een functie als wellness en spa, waar bezoekers voornamelijk komen voor ontspanning.

### 3.3.3 Bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Maastricht West, Lanakerveld', zoals dit op 28 mei 2002 door de gemeenteraad van Maastricht is vastgesteld en op 14 januari 2003 door Gedeputeerde Staten van Limburg is goedgekeurd. Het projectgebied heeft de bestemming 'woondoeleinden' en de dubbelbestemming 'waterwingebied'.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Maastricht West, Lanakerveld'.

Binnen de bestemming 'woondoeleinden' is de realisatie van het voorgenomen initiatief niet toegestaan. De voor 'woondoeleinden' bestemde gronden zijn namelijk uitsluitend bestemd voor:

- grondgebonden woningen;

- verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, woonstraten, verblijfsgebieden, voetgangersgebieden, pleinen en fiets- en voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- doeleinden van openbaar nut;
- groenvoorzieningen, inclusief speel- en recreatievoorzieningen (jongerenontmoetingsplekken);
- additionele voorzieningen.

Een spa/wellness met ondergeschikte horecavoorziening past niet binnen de bovengenoemde functies.

### *Conclusie*

De voorgestelde realisatie van een spa/wellness met ondergeschikte horecavoorziening is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Maastricht West, Lanakerveld'.

Het initiatief kan wel worden gerealiseerd door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3<sup>o</sup>). Besloten is de voorgenomen ontwikkeling middels een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te realiseren.



## 4. ONDERZOEK

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In Afdeling 6.4 Wro (Grewwet) is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Het onderhavige plan voorziet niet in een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro. Er behoeft dan ook geen anterieure overeenkomst op basis van de Wro te worden afgesloten en geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt wel een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Hiermee wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor derden, toegebracht door een planologische wijziging, door de gemeente verhaald kan worden op de initiator van het bouwplan.

### 4.2 MER beoordelingsplicht

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het besluitgebied wordt de bestaande bebouwing in gebruik genomen als spa/wellness en vindt ondergrond een uitbreiding van de bebouwing plaats. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.16 'Flora en fauna' van deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat het plan niet van invloed is op Ecologische Hoofdstructuur, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of overig beschermde natuurgebieden. Het besluitgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het besluitgebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied dat als gevolg van de ontwikkeling aangetast zal worden.
3. In Hoofdstuk 4 'Onderzoek' zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### **4.3 Geluidhinder verkeerslawaaï**

Het voorgenomen initiatief betreft een functiewijziging van een bestaand pand naar een bedrijfsmatige activiteit in de vorm van een spa/wellness met ondergeschikte horecavoorziening. De gewenste functie betreft geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder c.q. het Besluit hogere grenswaarden is dus niet aan de orde. Het aspect geluid legt geen beperkingen op aan het initiatief.

### **4.4 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.



### *Luchtkwaliteit in het besluitgebied*

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. In het voorliggende geval is sprake van de realisatie van een spa/wellness met ondergeschikte horecavoorziening in grotendeels reeds bestaande bebouwing.

Om te bekijken in hoeverre sprake kan zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, zijn de bestaande concentraties ter plaatse van het besluitgebied en de directe omgeving onderzocht. Volgens de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM<sub>10</sub> ter plaatse lager dan 24 µg/m<sup>3</sup> en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse lager dan 20 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. Tot 2015 geldt voor NO<sub>2</sub> feitelijk een tijdelijk verhoogde grenswaarde voor het jaargemiddelde van 60 µg/m<sup>3</sup>. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom ruimschoots voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland de komende jaren ook nog verder verbeteren.

De ontwikkeling zal op een maatgevende openingsdag een maximale toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal tot gevolg hebben van circa 191. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling kan ervan worden uitgegaan dat de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot een feitelijke of dreigende overschrijding van de bovengenoemde grenswaarden. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan, zoals ook blijkt uit de navolgende NIBM-tool berekening, waaruit blijkt dat zelfs met een toename van het aantal verkeersbewegingen met 1.000 per etmaal de bijdrage niet in betekende mate is en nader onderzoek niet nodig is.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1000
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	1,12
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,24
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

## 4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>1</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevb en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants en ook spa's/wellnesscenters<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

<sup>2</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Gemeentelijk beleid en het besluitgebied**

Het gemeentelijk beleid inzake externe veiligheid is vastgelegd in de 'Beleidsvisie externe veiligheid Maastricht' uit 2012. In de beleidsvisie is aangegeven dat 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 de beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. De beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

### *Transport gevaarlijke stoffen*

Het besluitgebied ligt op een afstand van circa 450 meter van de spoorlijn Sittard-Maastricht. Voor (beperkt) kwetsbare objecten binnen een afstand van 200 - 1.500 meter het spoor geldt op basis van de gemeentelijke beleidsvisie standaard verantwoordingsniveau 3.

Daarnaast ligt het besluitgebied binnen een afstand van 200 – 1.500 meter van een gemeentelijke weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hiervoor geldt standaard verantwoordingsniveau 3a.

Bij de standaardverantwoording zoals bovenstaand aangegeven, zijn nadere bronmaatregelen, ruimtelijke maatregelen en/of objectgerelateerde maatregelen in verband met de beperkte risico overeenkomstig de beleidsvisie niet noodzakelijk.

### *Buisleidingen*

Het plangebied ligt op circa 560 meter afstand van een ondergrondse gastransportleiding. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  ligt op het hart van de leiding en vormt dus geen belemmering. Gezien de afstand tot de leiding worden met de voorgenomen ontwikkeling ook geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend.

### *Hoogspanningslijnen*

Het plangebied is niet gelegen binnen de indicatieve zone van hoogspanningslijnen.

#### *Risicovolle bedrijven / risicokaart*

Op basis van de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het besluitgebied geen risicovolle inrichtingen c.q. Bevi-inrichtingen zijn gelegen. In verband met de ligging ten opzichte van risicovolle inrichtingen bestaan kortom geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **Verantwoording groepsrisico**

Zoals bovenstaand reeds aangegeven geldt op basis van het gemeentelijk beleid een standaard verantwoordingsniveau 3 en 3a voor de voorgenomen ontwikkeling. Onderstaand wordt kort ingegaan op de voor de verantwoording van belang zijnde aspecten.

#### *Inleiding*

Het besluitgebied bevindt zich op geruime afstand van risicobronnen, zoals bovenstaand beschreven. 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 risicobronnen 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 daarom conform het gemeentelijk beleid volledig kwalitatief uitgevoerd.

#### *Mogelijkheden tot beperking groepsrisico*

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze afstand tot de risicobronnen geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen significante 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 en niet noodzakelijk.

#### *De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*

Gezien de afstand tot de risicobronnen, speelt het vraagstuk ten aanzien van de bestrijdbaarheid van rampen of zware ongevallen niet direct. 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 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 toxisch gas. Belangrijk is wel dat de luchtbehandelingsin-

stallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Daarnaast dient in het 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.

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.

### **Conclusie**

Externe veiligheidsaspecten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.6 Leidingen en infrastructuur**

Binnen het besluitgebied en de directe omgeving zijn op basis van de risicokaart, de kaarten van de Gasunie en het vigerende bestemmingsplan, geen leidingen en/of infrastructuurle voorzieningen aanwezig die een belemmering zouden kunnen vormen voor het initiatief.

## **4.7 Bodem -en grondwaterkwaliteit**

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door Econsultancy een historisch bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Econsultancy geeft aan dat er geen aanwijzingen zijn gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten. Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

In aanvulling op het uitgevoerde historisch bodemonderzoek, is door Econsultancy een asbestonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd, in de vorm van een maaiveldinspectie en zintuiglijke beoordeling van het opgeboorde bodemmateriaal. Aangezien er tijdens de veldwerkzaamheden, voor zover inspecteerbaar, geen asbestverdachte (plaat) materialen op het maaiveld alsmede in de bodem zijn aangetoond kan de locatie als onver-

---

<sup>3</sup> Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Brusselseweg 621 te Maastricht, rapportnummer 14051506*, 23 juni 2014.

<sup>4</sup> Econsultancy, *Rapportage asbestonderzoek, project 14071755 MAA.BRO.ASB*, 21 oktober 2014.

dacht voor asbest worden beschouwd. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledig onderzoeksrapport.

### **Conclusie**

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden aangenomen dat de bodem geen verontreinigingen bevat en als onverdacht mag worden beschouwd. Dit betekent dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het beoogde gebruik. De gemeentelijke bodemkwaliteitskaart mag hiervoor als bewijsmiddel worden gebruikt.

## **4.8 Milieuzonering**

### **Bedrijven en Milieuzonering**

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren. Door middel van het treffen van akoestische geluidwerende voorzieningen kan bijvoorbeeld de indicatieve zone komen te vervallen.

### **Afweging**

Het project behelst de realisatie van een spa/wellness met ondergeschikte horecavoorziening. Op basis van de indeling in de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” (VNG 2009) kan een spa/wellness het beste vergeleken worden met de categorie ‘fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden’ (sbi code 9313, 9604). Dit betekent dat een indicatieve

zone van 30 meter geldt, in dit geval voor het aspect 'geluid'. Voor de overige aspecten (geur, stof en gevaar) geldt kleinere richtafstand van 30 meter. Indien de spa/wellness gelijk zou worden gesteld met een overdekt zwembad, dan is sprake van milieucategorie 3.1, met een richtafstand van maximaal 50 meter.

Wanneer wordt gekeken naar de invloed van de spa/wellness op de omgeving, dan blijkt dat binnen 50 meter geen milieugevoelige functies van derden gelegen zijn. Daarnaast zijn er in de omgeving ook geen functies gevestigd die in hun functioneren belemmerd zouden kunnen worden door de voorgenomen ontwikkeling. Samenvattend kan dan ook gesteld worden dat vanuit het aspect milieuzonering geen beperkingen aan het initiatief worden opgelegd.

## **4.9 Trillingsonderzoek**

Er is geen trillingshinder te verwachten als gevolg van een weg, spoorweg of in de nabijheid gelegen bedrijf. Dit aspect legt dan ook geen beperkingen op aan het initiatief.

## **4.10 Lichthinder**

In de directe omgeving zijn geen lichtbronnen (bijvoorbeeld sportvelden, uitrit van parkeergarages, beveiligingsverlichting van bedrijventerrein) aanwezig die hinder zouden kunnen veroorzaken voor de beoogde spa/wellness. Ook zal als gevolg van de voorgenomen spa/wellness geen onevenredige lichthinder ontstaan voor functies in de omgeving. Dit aspect legt dan ook geen beperkingen op aan het initiatief.

## **4.11 Geurhinder**

Het initiatief is niet gelegen binnen een geurcontour of in de directe nabijheid van een bedrijf waarvan geurhinder te verwachten is. Ook zal de voorgenomen spa/wellness zelf geen onevenredige geurhinder voor de omgeving veroorzaken. Dit aspect legt derhalve geen beperkingen op aan het initiatief.

## **4.12 Verkeerskundige aspecten**

### **Verkeer**

De functiewijziging van het besluitgebied naar een spa/wellness met ondergeschikte ho-recavoorziening zal een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben aangezien in de bestaande situatie het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt is. Volgens de rekentool voor verkeersgeneratie van het CROW, bedraagt de maximale verkeersgeneratie voor de spa/wellness circa 191 motorvoertuigbewegingen per etmaal op

een maatgevende openingsdag, een zaterdag in januari. Op overige dagen ligt de verkeersgeneratie naar verwachting lager. De uitkomsten van de rekentool zijn als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een totaal aantal vierkante meters van 570 m<sup>2</sup> bvo (horeca 93 m<sup>2</sup> + spa/recreatie 432 m<sup>2</sup> + overig 45 m<sup>2</sup>). Omdat de horecavoorziening als ondergeschikte voorziening deel uitmaakt van de spa/wellness, is voor de berekening uitgegaan van het totale aantal vierkante meters als spa/wellness.

Het totale aantal van maximaal 191 motorvoertuigbewegingen per etmaal is door de Brusselseweg prima te verwerken en zal naar verwachting niet leiden tot verkeersproblemen.

### **Parkeren**

Voor wat betreft het parkeren geldt dat in de nieuwe situatie sprake is van de functies spa/recreatie met ondersteunende horeca. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:

<b>Functie</b>	<b>Aantal m<sup>2</sup></b>	<b>Parkeernorm</b>	<b>Aantal parkeerplaatsen</b>
Horeca	93	6,0 p.p. per 100 m <sup>2</sup>	5,58
Spa/recreatie	432	3,5 p.p. per 100 m <sup>2</sup>	15,12
Overig	45	0,8 p.p. per 100 m <sup>2</sup>	0,36
<b>Totaal</b>			<b>21,06</b>

In totaal zijn er 21,06, afgerond 21 parkeerplaatsen nodig. In de toekomstige situatie wordt voorzien in 22 parkeerplaatsen op het voorste deel van het perceel, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Voor wat betreft de inpassing van de parkeerplaatsen in het buitengebied geldt dat het perceel in de bestaande situatie reeds aan de straatzijde en de zuidkant is voorzien van een bomenrij met bijbehorende beplanting. Ook aan de noordkant zijn diverse bomen aanwezig en daarnaast worden er nog enkele extra bomen aangeplant om de parkeerplaatsen zorgvuldig in te passen. Hierdoor zullen de parkeerplaatsen vanaf de weg slechts beperkt zichtbaar zijn.

### **4.13 Beschermd en beeldbepalende panden**

Binnen het besluitgebied zelf en de directe omgeving bevinden zich geen beschermd of anderszins waardevolle panden of elementen, waarvan de waarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling in het geding zouden komen. Vanuit beschermd en beeldbepalende panden bestaan er kortom geen belemmeringen.



## 4.14 Natuur en landschap

Op basis van de POL-kaart 'Groene waarden' blijkt dat binnen het besluitgebied en de directe omgeving geen uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen. Vanuit natuurlijke of landschappelijke waarden worden dan ook geen beperkingen aan het initiatief opgelegd.

## 4.15 Archeologie

Het gemeentelijke archeologisch beleid is vastgelegd in de 'Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012; Springlevend Verleden'. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Mocht dit niet mogelijk zijn en het bodemarchief als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling verstoord worden, dan dient de veroorzaker de kosten voor zijn rekening te nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

In de beleidsnota zijn voorwaarden en ondergrenzen opgenomen om te bepalen in hoeverre bij een ruimtelijke ontwikkeling het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangegeven is dat in het buitengebied geen onderzoek nodig is bij ingrepen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup>. In het voorliggende geval is sprake van een vrij beperkte ingreep, ruimschoots minder dan 2.500 m<sup>2</sup> en een ligging van meer dan 50 meter ten opzichte van archeologische vindplaatsen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Wel blijft het te allen tijde verplicht om bij het aantreffen van archeologische resten, dit conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, te melden bij het bevoegd gezag.

## 4.16 Flora en fauna

Door BRO is een natuurtoets<sup>5</sup> uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies en aanbevelingen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen volledige verslag.

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals mol, egel, vos, haas etc.). Voor deze soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.

---

<sup>5</sup> BRO, *Natuurtoets Brusselseweg, Maastricht, projectnummer 211x07172*, 16-06-2014.

- Het plangebied vormt geschikt leefgebied (verblijfplaats en foerageergebied) voor steenmarter (tabel 2) en geschikt leefgebied voor das (tabel 3). Voor het (mogelijk) aantasten van een verblijfplaats van steenmarter geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet indien gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Dit houdt in dat werkzaamheden binnen de gebouwen buiten de periode van maart tot augustus (kraamperiode) uitgevoerd dienen te worden. In de toekomstige situatie blijft binnen en in de omgeving van het plangebied voldoende leefgebied voor steenmarter beschikbaar. Door volgens de gedragscode te werken zijn negatieve effecten voor steenmarter uitgesloten. Voor das zal een verwaarloosbaar oppervlak aan potentieel leefgebied verloren. Gezien het kleinschalige karakter van de wellness en spa zal er ook nauwelijks sprake zijn van verstoring. Negatieve effecten voor das worden op voorhand uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van gebouw- en boombewonende vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis te verwachten. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten. Doordat er geen bomen gekapt zullen worden zijn negatieve effecten voor boombewonende vleermuizen op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten voor gebouwbewonende vleermuizen zijn uit te sluiten indien er geen werkzaamheden aan de daken plaatsvinden.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de ruigte, struiken en bomen. Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan door het kort maaien en houden van de aanwezige vegetatie voorafgaand en tijdens het broedseizoen.
- Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig dan wel te verwachten. Het plangebied kan wel onderdeel uitmaken van het leefgebied van enkele in de omgeving broedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, zoals sperwer, steenuil en buizerd. Met behoud van het grootste deel van de vegetatie binnen het plangebied worden negatieve effecten op vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uitgesloten.
- De vegetatie binnen het plangebied kan incidenteel gebruikt worden door algemeen voorkomende amfibieën als gewone pad (tabel 1). Voor deze soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.

- Binnen het plangebied zijn geen (zwaarder) beschermde soorten planten, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor planten, vissen, amfibieën en overige ongewervelden.

## 4.17 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend project rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

### **Beschrijving van waterrelevant beleid**

Vanuit rijks- en provinciaal beleid wordt steeds meer nadruk gelegd op duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving. In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het beleid van de NW4 om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Op gemeentelijk niveau is het beleid van alle waterbeheerders in de stad tot een gezamenlijk streefbeeld gebundeld in het 'Waterplan Maastricht'. Het waterplan voegt met het

neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstructuur een belangrijk element tot aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners (Gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, Provincie Limburg en Rijkswaterstaat).

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldend beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie':

- 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. Centraal staat dat het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren.
- De visie voor Waterkwaliteit en Ecologie is gericht op schoon water, een schone waterbodem en een goed functionerend water-ecosysteem.

De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- Aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- Zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- Voor schoon oppervlaktewater is het saneren of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

### **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem, regen- en afvalwater. Daarnaast wordt ingegaan op de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van water.

#### *Grondwater en oppervlaktewater*

Op de "Kristallen waarden"-kaart van het POL2006 worden geen grondwaterbeschermingsgebieden of overige beschermingsgebieden aangegeven die invloed (kunnen) hebben op de ontwikkeling van het projectgebied.



Kaart 'Blauwe waarden' uit het POL2006.

Uit de "Blauwe waarden"- kaart van het POL2006 blijkt dat het projectgebied gelegen is in een beekdal. De beekdalen betreffen lager gelegen gebieden (beekdalen, kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwel) via beken wordt afgevoerd. Beekdalen hebben vaak een ecologische functie als verbindingzone, zijn landschappelijk en cultuurhistorisch van belang als een bebouwingsarm, vaak nog kleinschalig gebied met een overwegend graslandkarakter, herbergen de 'haarvaten' van het veerkrachtig watersysteem en zijn zoekgebieden voor waterconservering en -retentie. Tevens zijn ze bepalend voor de regionale toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van Limburg.

De ontwikkeling van recreatieve functies is toegestaan, mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie. In het voorliggende geval wordt slechts een beperkte hoeveelheid ondergrondse bebouwing aan de bestaande bebouwing toegevoegd. Hiermee wordt geen significant negatieve invloed uitgeoefend op de watersysteem. Daarnaast blijft met de beoogde invulling het thema 'water' verbonden aan de locatie van het voormalige pompstation van WML.

#### *Oppervlaktewater*

In het besluitgebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig, waarmee bij de ontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

#### *Ecosystemen*

In het besluitgebied liggen geen specifieke droge of natte ecosystemen.

#### *Gebruiks, belevings- en toekomstwaarde*

Binnen het projectgebied is geen oppervlaktewater met een specifieke gebruikswaarde aanwezig.

*Hemel- en afvalwater*

Op het perceel wordt een infiltratiekoffer aangebracht voor de opvang van hemelwater. Voor wat betreft het afvalwater geldt dat de situatie ongewijzigd blijft.

*Overige aspecten duurzaam waterbeheer*

Er worden bij de verbouwing en ondergrondse nieuwbouw geen uitlogende materialen gebruikt.

**Conclusie**

Vanuit waterhuishoudkundige aspecten zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 5. AFWEGING BELANGEN

De voorgestelde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan “Maastricht West, Lanakerveld”. Het voorgenomen gebruik ten behoeve van een spa/wellness met ondergeschikte horecavoorziening, is strijdig met de bestemming ‘woondoeleinden’ uit het vigerende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan biedt geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheid waarmee het project gerealiseerd kan worden. Het initiatief kan wel worden gerealiseerd door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°).

Tegen de realisatie van de spa/wellness bestaat uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar en de ontwikkeling is ook niet strijdig met het rijks- provinciaal of gemeentelijk beleid. De voorgenomen ontwikkeling wordt daarnaast ook niet belemmerd door aanwezige milieuaspecten. Benodigde voorzieningen, als riolering en overige kabels en leidingen, zijn reeds aanwezig en door de ontwikkeling zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en- structuren.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet tot overwegende bezwaren leidt.





## 6. PROCEDURE

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dient de uitgebreide procedure zoals beschreven in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd.

Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. De Wabo geeft hierop enkele aanvullingen. Dit zijn onder andere:

- Aanvraag, ontwerpbesluit en/ of het definitieve besluit moeten op grond van zowel de Wabo als het Besluit omgevingsrecht (Bor) in bepaalde specifieke gevallen aan specifieke personen of instanties worden toegestuurd. Te denken valt aan het orgaan dat de verklaring van geen bedenkingen afgeeft (in casu de gemeenteraad) de Inspectie, een ander bestuursorgaan dan het aangewezen bevoegd gezag, etc.
- Iedereen kan zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen rechtstreeks in beroep gaan bij de Rechtbank.
- De beslistermijn van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van een -ontvankelijke- aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo).
- De beslistermijn van zes maanden mag éénmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo).
- Indien er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3<sup>o</sup>, van de Wabo (de toestemming uit de Wabo die in de plaats komt van het projectbesluit) wordt de kennisgeving van het ontwerpbesluit en de mededeling van het definitieve besluit in de Staatscourant geplaatst en gezonden aan de eigenaar van en eventuele beperkt gerechtigden op de in het ontwerpbesluit begrepen gronden, voor zover dat nodig is met het oog op de toepassing van artikel 85 van de onteigeningswet (art. 3.12 lid 2 Wabo jo. art. 6.14 lid 2 Regeling omgevingsrecht). De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).



**Bijlage 1**  
**Rekentool verkeersgeneratie**



## Rekentool Verkeersgeneratie

voorziening: sport, cultuur en ontspanning  
wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)

### Functieprofiel

---

grootte 570 m2 bvo  
gemeente Maastricht  
ligging buitengebied

### Mobiliteitsprofiel - op basis defaultwaarden

---

autogebruik klanten/bezoekers	90 %
autobezetting klanten/bezoekers	2.10 pers/auto
autogebruik werknemers	90 %
autobezetting werknemers	1.00 pers/auto
% bezoekers maatgevende maand	12 %
% bezoekers maatgevende openingsdag	30 %
% bezoekers maatgevend uur	12 %
verblijftijd bezoekers	300 min

### Resultaat - Verkeersgeneratie

---

gemiddelde weekdag	62 mvt/etmaal <sup>1</sup> +/- 4%
gemiddelde openingsdag	62 mvt/etmaal <sup>2</sup> +/- 4%
maatgevende openingsdag (gemiddelde maand)	130 mvt/etmaal <sup>3</sup> +/- 4% (zaterdag)
maatgevende openingsdag (maatgevende maand)	191 mvt/etmaal <sup>4</sup> +/- 4% (zaterdag / januari)

---

# Rekentool Verkeersgeneratie

## Toelichting

- <sup>1</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de dagen maandag tot en met zondag. De weekdag(etmaal) of gemiddelde weekdag is (dus) een dag die overeenkomt met het gemiddelde van de dagen maandag tot en met zondag. Deze definitie wijkt in de verkeerskunde af van de gangbare definitie, die 'gewone dag van de week, geen zondag' luidt. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.
- <sup>2</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de dagen dat de voorziening in gangbare situaties geopend is. Voor detailhandelfuncties gaat het meestal om het gemiddelde van de dagen maandag tot en met zaterdag. Voor voorzieningen zoals apotheken of huisartsen en dergelijke (en de `gangbare werkfuncties`) gaat het meestal om het gemiddelde van de dagen maandag tot en met vrijdag. Voor woonfuncties is de gemiddelde openingsdag gelijk aan de gemiddelde weekdag. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.
- <sup>3</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de maatgevende dag van de week (voor een gemiddelde maand). Voor detailhandelfuncties gaat het meestal om de zaterdag. Voor de `gangbare woonfuncties` gaat het om een gemiddelde werkdag. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.
- <sup>4</sup> Gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen per etmaal voor de maatgevende dag van de week voor een maatgevende maand. Voor detailhandelfuncties gaat het meestal om de zaterdag. Voor de `gangbare woonfuncties` gaat het om een gemiddelde werkdag. Als voor de maatgevende maand `gemiddeld` staat vermeld betekent dit dat er geen maatgevende maand bekend is of de gemiddelde maand en maatgevende maand nagenoeg overeenkomen. Als bij de uitkomstem `n.v.t.` staat vermeld betekent dit dat voor de aangegeven combinatie van functie en locatie geen kencijfers bekend zijn en/of dat de combinatie niet of nauwelijks voorkomt.

## Achtergrond

De kengetallen in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en in deze rekentool zijn een hulpmiddel om verkeers- en vervoeraspecten op een eenvoudige wijze inzichtelijk te maken in een proces van ruimtelijke ontwikkeling. Vervolgens kunnen deze tijdig in het ruimtelijke ordeningsproces geïntegreerd worden.

Hoewel de kengetallen afkomstig zijn uit praktijksituaties, uit literatuur afkomstige gegevens en/of onderbouwde bewerkingen hiervan (het principe van 'best practice') blijft het een instrument/hulpmiddel in ontwikkeling. Er kan en mag van de aangegeven waarden en/of uitkomsten worden afgeweken. Zo dient een gebruiker bijvoorbeeld altijd zelf na te gaan of er geen meer recente studies, gegevens of bronnen te verkrijgen zijn die het afwijken van de kengetallen noodzakelijk maken. Ook bekende invloeden van lokale omstandigheden kunnen dat noodzakelijk maken. Aan de andere kant wordt aangeraden alleen af te wijken als hiervoor een (gedegen) onderbouwing aanwezig is.

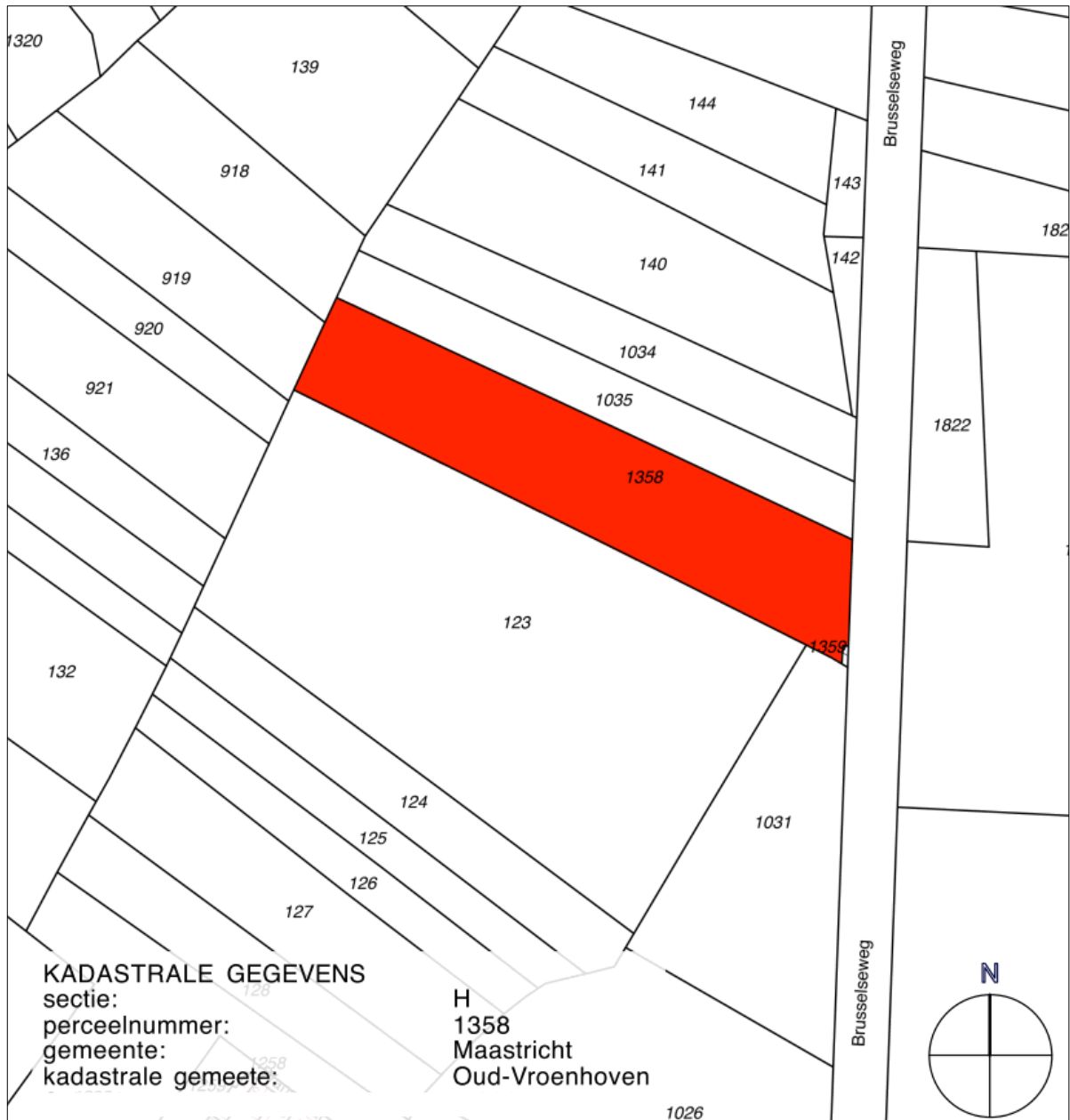
Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Door het bieden van keuzes voor enige aanvullende mogelijkheden in de berekeningen (zoals bijvoorbeeld het corrigeren voor een ligging in een gemeente met een bepaalde stedelijkheidsgraad of het variëren met de mate van autogebruik van klanten/bezoekers of van werknemers van een voorziening) kunnen afwijkende uitkomsten ontstaan. Ook door het rekenen met wel/niet afgerond achterliggend datamateriaal kunnen geringe afwijkingen optreden ten opzichte van CROW-publicatie 317.

disclaimer: Hoewel zorgvuldigheid in acht is en wordt genomen bij het samenstellen en onderhouden van de rekentool verkeersgeneratie & parkeren en daarbij gebruik wordt gemaakt van bronnen die betrouwbaar geacht worden, kan CROW niet instaan voor de juistheid, volledigheid en actualiteit van de geboden informatie. De informatie uit de rekentool is bedoeld ter informatie en als hulpmiddel. De informatie is met nadruk niet bedoeld als vervanging van enig advies. Indien u zonder verificatie of nader advies van de geboden informatie gebruik maakt, doet u dat voor eigen rekening en risico. Dit geldt zowel voor (gevolgen van) eventuele onvolkomenheden van de rekentool zelf als voor informatie die via de rekentool wordt verstrekt of verzonden. CROW aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid.

**Bijlage 2**  
**Begrenzing besluitgebied**







**KADASTRALE GEGEVENS**  
sectie:  
perceelnummer:  
gemeente:  
kadastrale gemeente:

**H**  
**1358**  
**Maastricht**  
**Oud-Vroenhoven**



**Bijlage 3**  
**BRO, Natuurtoets Brusselseweg, Maastricht,**  
**16-06-2014**



**Notitie : Natuurtoets Brusselseweg, Maastricht**

Locatie : Brusselseweg (ong.) te Maastricht  
Datum : 16 juni 2014  
Projectnummer : 211x07172  
Opgesteld door : ██████████

---

Voorliggend verslag is opgesteld ten behoeve van een omgevingsvergunningaanvraag voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de projectgebied aan de Brusselseweg te Maastricht.

---

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

### **Natuurbescherming in Nederland**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is vastgelegd.

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

#### *Provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) zijn ruimtelijk vastgelegd in het POL. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

### **Werkwijze natuurtoets**

In de natuurtoets zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 21 mei 2014 door een ecooloog van BRO<sup>1</sup> een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist 'Inschatting Vooronderzoek Vleermuizen' ([www.vleermuis.net](http://www.vleermuis.net)). Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals provinciale natuurgegevens, algemene verspreidingsatlassen en enkele internetsites ([www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) en [www.telmeel.nl](http://www.telmeel.nl)). Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

---

<sup>1</sup> BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

## Beschrijving van het plangebied

### Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt langs de Brusselseweg, in het buitengebied ten noorden van de kern van Maastricht in de gemeente Maastricht. De Amersfoortcoördinaten van het midden van de locatie zijn 174,9-320,3<sup>2</sup>. De ligging van het plangebied is te zien in onderstaande afbeeldingen (figuur 1 en 2).



Figuur 1 en 2. Ligging van het plangebied (rood omljnd).

### Huidige situatie

Het plangebied betreft een voormalig pompstation van WML en bestaat uit een erf met bebouwing en verharding, verruigde grazige vegetatie, struiken en opgaande bomen (met name langs de randen van het plangebied). Het plangebied loopt naar het westen toe op. Om het erf heen liggen agrarische percelen. In de huidige situatie is het pand grotendeels onbewoond (antikraak in 1 bijgebouw). Zie onderstaande foto's voor een impressie.

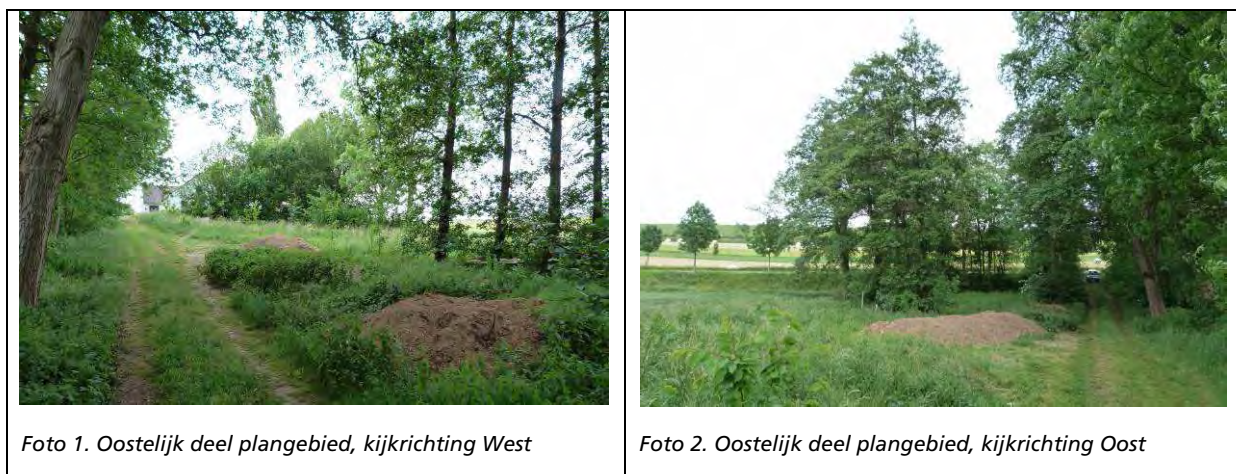


Foto 1. Oostelijk deel plangebied, kijkrichting West

Foto 2. Oostelijk deel plangebied, kijkrichting Oost

<sup>2</sup> De getallen staan respectievelijk voor de x-coördinaat en de y-coördinaat van de linkerbenedenhoek van het betreffende kilometervak.



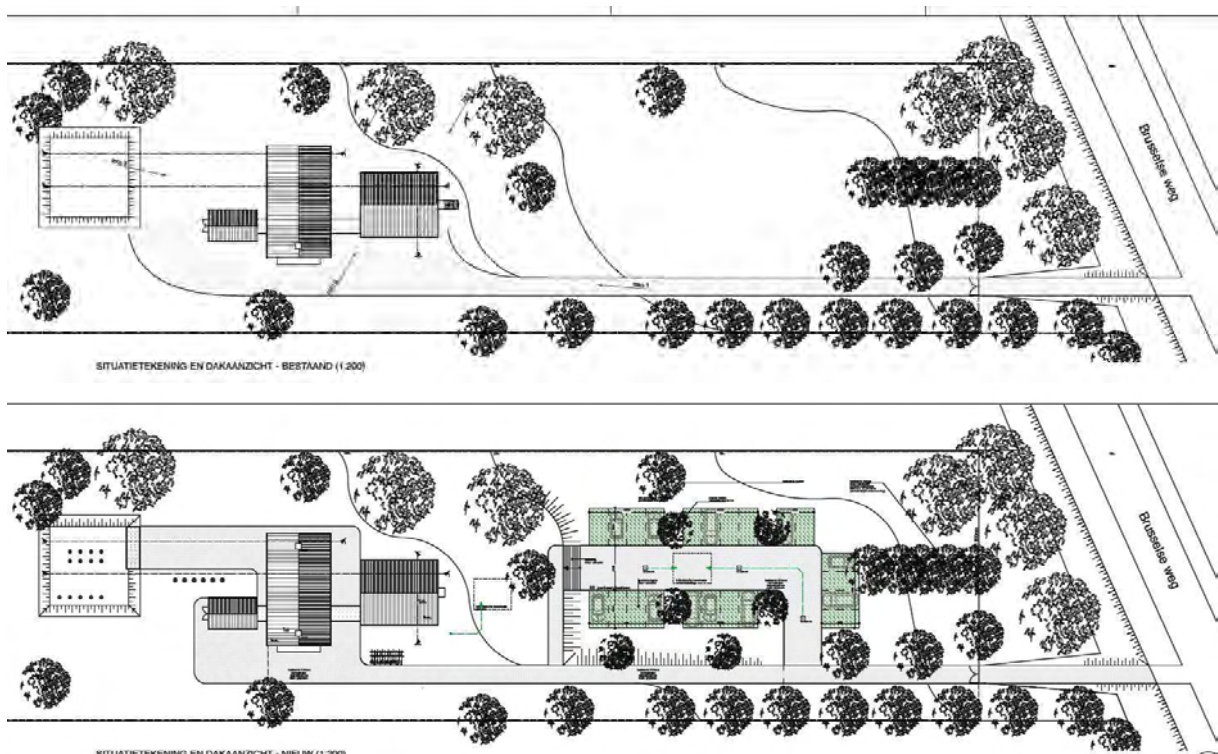
Foto 3. Verlaging (bak) ten oosten van bebouwing



Foto 4. Bebouwing (deels onbewoond)

### *Toekomstige (geplande) situatie*

De gewenste ontwikkeling betreft de ontwikkeling van een wellness en spa op de locatie, voor een groot deel ondergronds. Voor de ontwikkeling zal een ondergrondse gang worden gegraven (meer dan 25 m<sup>3</sup> grondverzet) en bestaande bebouwing van binnen verbouwd worden. Het dak zal niet aangepast worden, uitgezonderd het aanvullen van enkele missende dakpannen. Struik- en ruigtevegetatie zal worden verwijderd voor de aanleg van een parkeerplaats in het oostelijke deel van het plangebied. Voor de ontwikkeling worden geen bomen gekapt. Onderstaande afbeelding (figuur 3) geeft een impressie (van boven) van de toekomstige ontwikkeling ten opzichte van de bestaande situatie.



Figuur 3. Uitsnede van de bestaande en nieuwe (toekomstige) inrichting van het plangebied.



## **Toetsing gebiedsbescherming**

### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Grensmaas, ligt op 750 meter van het plangebied. Gezien deze afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling hoeft in het plan geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.

### *Planologische gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt geheel buiten de EHS of POG zoals deze is vastgesteld op de Groene Waardenkaart van het POL. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

## **Toetsing Flora- en faunawet**

### Vaatplanten

Het plangebied bestaat grotendeels uit verruigde vegetatie bestaande uit algemeen voorkomende soorten (waaronder kleeftkruid en brandnetel). Uit provinciale gegevens blijken in de omgeving van het plangebied geen beschermde soorten (tabel 1, 2 en 3) voor te komen en deze zijn ook niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Gezien ook het aanwezige habitat worden (zwaarder) beschermde soorten planten uitgesloten voor te komen binnen het plangebied.

### Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, egel, vos etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Het voorkomen van steenmarter (tabel 2) en das (tabel 3) is bekend uit hetzelfde kilometerhok waarbinnen het plangebied gelegen is. Sporen van beide soorten en een dassenburcht zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Binnen de bebouwing van het plangebied is de aanwezigheid van een verblijfplaats van steenmarter echter niet uitgesloten. Het plangebied kan tevens onderdeel uitmaken van het foerageergebied van zowel steenmarter als das.

### *Effectenbeoordeling*

Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

Voor steenmarter (tabel 2) geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet indien gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Dit houdt in dat werkzaamheden binnen de gebouwen buiten de periode van maart tot augustus (kraamperiode) uitgevoerd dienen te worden. In de toekomstige situatie blijft binnen het plangebied voldoende leefgebied (verblijfplaatsen en foerageergebied) beschikbaar. Door volgens de gedragscode te werken zijn negatieve effecten voor

steenmarter uitgesloten. Voor das zal een verwaarloosbaar oppervlak aan leefgebied verloren kunnen gaan met de ontwikkeling. Gezien het kleinschalige karakter van de wellness en spa zal er ook nauwelijks sprake zijn van verstoring. Negatieve effecten voor das worden op voorhand uitgesloten.

### Vleermuizen

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van in ieder geval gewone dwergvleermuis (gebouwbewonende vleermuissoort) en rosse vleermuis (boombewonende vleermuissoort). Binnen het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuizen aanwezig onder de dakpannen van de aanwezige bebouwing. Door het ontbreken van een spouw in de muren en aanwezigheid van gebroken ramen waardoor de bebouwing in die delen op de tocht staat worden elders geen verblijfplaatsen verwacht. Potentiële verblijfplaatsen van rosse vleermuis in de dikke bomen, waaronder een vijftal elzen nabij de locatie van de toekomstige parkeerplaats, zijn eveneens niet uitgesloten. Tijdens het veldbezoek zijn voor vleermuizen geschikte holten en openingen in deze bomen vastgesteld. Het plangebied vormt tevens geschikt foerageergebied voor vleermuizen. De bomen binnen het plangebied langs de zijde van de Brusselseweg maken onderdeel uit van een doorgaande bomenrij langs de Brusselseweg. Deze bomenrij kan door vleermuizen gebruikt worden als vliegroute.

### *Effectenbeoordeling*

Indien dakpannen niet worden vervangen en met de toekomstige ontwikkeling inkruipruimten onder de pannen blijven behouden zijn negatieve effecten op gebouwbewonende vleermuissoorten uitgesloten. Doordat er geen bomen gekapt zullen worden zijn negatieve effecten voor boombewonende vleermuizen eveneens op voorhand uit te sluiten. Met de ontwikkeling is het verlies aan geschikt foerageergebied voor vleermuizen verwaarloosbaar en blijven de bomen langs de Brusselseweg, welke onderdeel kunnen vormen van een vliegroute voor vleermuizen, behouden. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes voor vleermuizen zijn uitgesloten.

### Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied diverse struweelbroedende vogelsoorten waargenomen, waaronder tjiftjaf, tuinfluiter, grasmus en vink. Oude, uit elkaar gevallen nesten van vermoedelijk huismus of spreeuw zijn aangetroffen in een deel van de bebouwing waarvan de onderste dakpannenrij gestript is. Deze locatie is niet (meer) in gebruik. Binnen het plangebied zijn geen roofvogel- en/of kraaiennesten aangetroffen dan wel sporen van roofvogels of uilen (prooiresten, schijt en/of braakballen).

### *Effectenbeoordeling*

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken.

Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouwbewonende vogelsoorten. Daaronder valt ook een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit be-

schikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Uit de omgeving zijn ondermeer sperwer, buizerd en steenuil bekend ([www.waarneming.nl](http://www.waarneming.nl), [www.telmee.nl](http://www.telmee.nl)). Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen van) vogelsoorten met jaarrond beschermde soorten aangetroffen (uitgezonderd de niet meer in gebruik zijnde nesten mogelijk van huismus onder de dakpannen).

Het plangebied heeft een beperkte waarde als foerageergebied van in de omgeving broedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Daarbij blijft de vegetatie binnen het plangebied in de toekomstige situatie grotendeels behouden. Voor in de omgeving broedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zal voldoende leefgebied voorhanden blijven. Negatieve effecten op vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal vegetatie worden weggehaald. De nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de meeste vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van vegetatie en grondverzet buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd.

De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mag de aanwezige vegetatie ook tijdens het broedseizoen verwijderd worden.

#### Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van vissen en van voortplantingsplaatsen van amfibieën binnen het plangebied kan worden uitgesloten. Zwervende individuen van algemeen beschermde amfibieënsoorten als gewone pad kunnen binnen het plangebied aangetroffen worden. Strenger beschermde soorten amfibieën of reptielen worden op basis van het aangetroffen ongeschikte habitat niet verwacht voor te komen binnen het plangebied.

#### *Effectenbeoordeling*

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

#### Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikt habitat. Het voorkomen van strenger beschermde ongewervelde soorten (tabel

2 en 3) is met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen.

### Conclusie en aanbevelingen

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren (zoals mol, egel, vos, haas etc.). Voor deze soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.
- Het plangebied vormt geschikt leefgebied (verblijfplaats en foerageergebied) voor steenmarter (tabel 2) en geschikt leefgebied voor das (tabel 3). Voor het (mogelijk) aantasten van een verblijfplaats van steenmarter geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet indien gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Dit houdt in dat werkzaamheden binnen de gebouwen buiten de periode van maart tot augustus (kraamperiode) uitgevoerd dienen te worden. In de toekomstige situatie blijft binnen en in de omgeving van het plangebied voldoende leefgebied voor steenmarter beschikbaar. Door volgens de gedragscode te werken zijn negatieve effecten voor steenmarter uitgesloten. Voor das zal een verwaarloosbaar oppervlak aan potentieel leefgebied verloren. Gezien het kleinschalige karakter van de wellness en spa zal er ook nauwelijks sprake zijn van verstoring. Negatieve effecten voor das worden op voorhand uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes van gebouw- en boombewonende vleermuissoorten als gewone dwergvleermuis en rosse vleermuis te verwachten. Negatieve effecten op foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten. Doordat er geen bomen gekapt zullen worden zijn negatieve effecten voor boombewonende vleermuizen op voorhand uitgesloten. Negatieve effecten voor gebouwbewonende vleermuizen zijn uit te sluiten indien er geen werkzaamheden aan de daken plaatsvinden.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de ruigte, struiken en bomen. Over het algemeen zijn nesten van de meeste soorten vogels uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broeden- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Door de werkzaamheden buiten de broedperiode (half maart- half juli) uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen plaatsvinden dienen de uitvoeringslocaties vooraf en tijdens de werkzaamheden ongeschikt gemaakt te zijn voor broedende vogels. Dit kan door het kort maaien en houden van de aanwezige vegetatie voorafgaand en tijdens het broedseizoen.
- Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aanwezig dan wel te verwachten. Het plangebied kan wel onderdeel uitmaken van het leefgebied van enkele in de omgeving broedende vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, zoals sperwer, steenuil en buizerd. Met behoud van het grootste deel van de vegetatie binnen het plangebied worden negatieve effecten op vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uitgesloten.
- De vegetatie binnen het plangebied kan incidenteel gebruikt worden door algemeen voorkomende amfibieën als gewone pad (tabel 1). Voor deze soorten van tabel 1 geldt

een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.

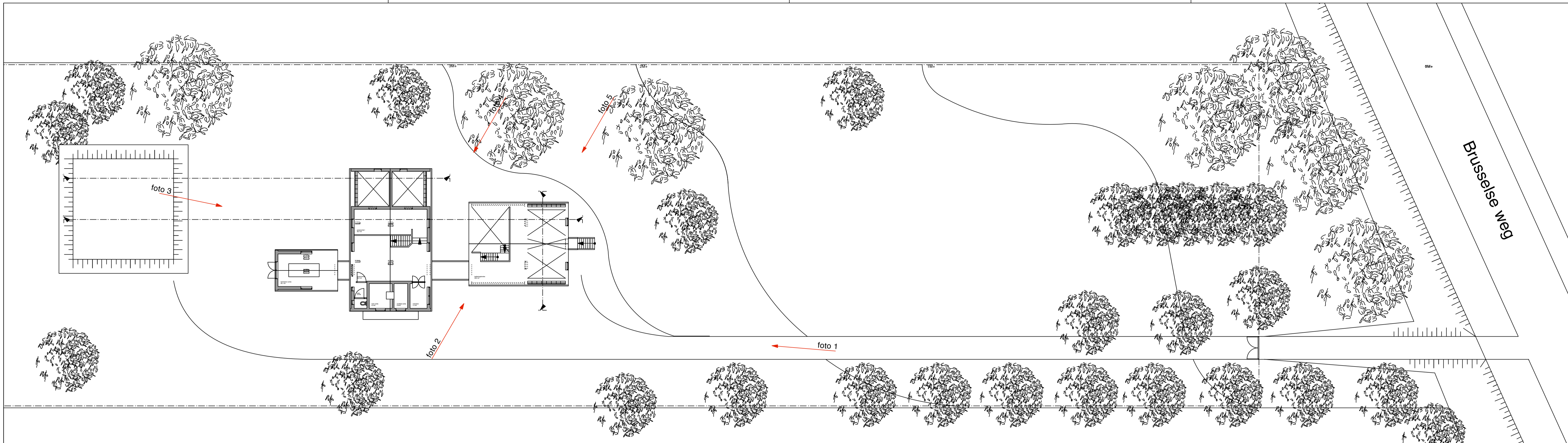
- Binnen het plangebied zijn geen (zwaarder) beschermde soorten planten, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor planten, vissen, amfibieën en overige ongewervelden.



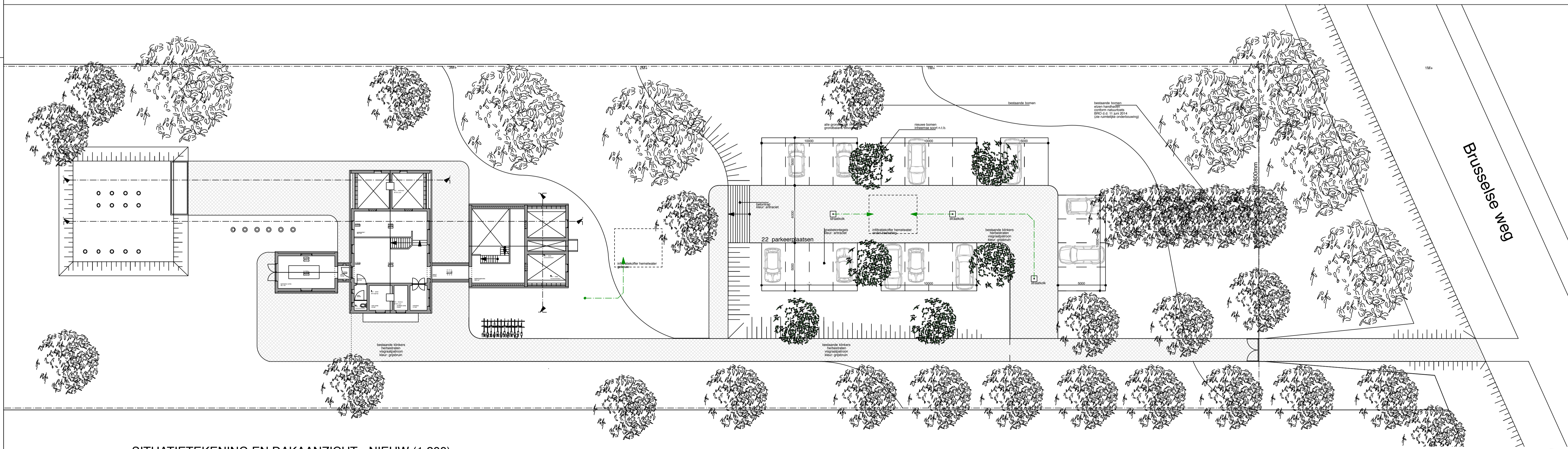
**Bijlage 4**  
**Bouwtekeningen (Vullings de Moor)**







SITUATIETEKENING EN DAKAANZICHT - BESTAAND (1:200)



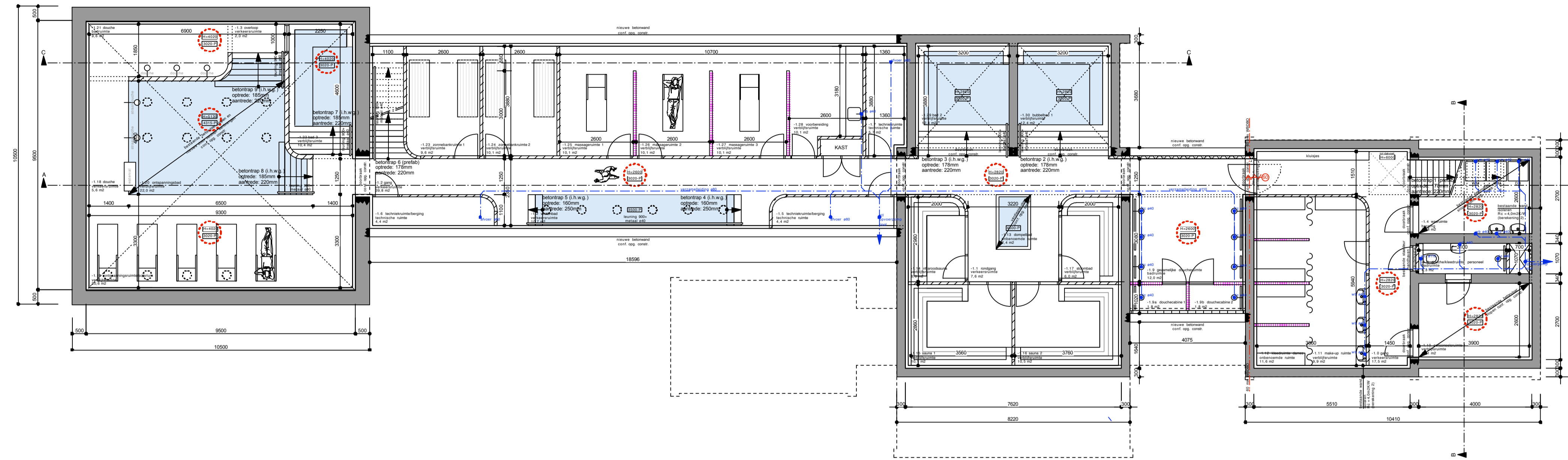
SITUATIETEKENING EN DAKAANZICHT - NIEUW (1:200)

< FOTO'S - BESTAAND  
 exterieur herstellen conform bestaand  
 - kozijnen vervangen en voorzien van dubbel glas  
 - profiëring conform bestaand  
 - kleuren conform bestaand  
 - terreinrichting nader te bepalen

> VOGELVLUCHT - BESTAAND  
 BRON: google earth



<b>1355</b> Herbestemming pompgebouw Caberg Brusselseweg 621 - Maastricht		<b>OMG-00</b> TEKENINGNUMMER A1-FORMAAT
projectnummer	1355	
status	definitief	
inhoud	situatietekening bestaand en nieuw en foto's bestand	
schaal	1:200	
datum	13-06-2014	
wijzigingsdata		
getekend door		
Maten zijn weergegeven in millimeters. Alle maten dienen te worden gecontroleerd in het werk.		Vullings de Moor Pater Kustersweg 22 6267NL Cadier en Keer +31 43 311 6 411 www.vullingsdeemoor.nl



SOUTERRAIN - NIEUW

**RENVOOI  
ALGEMEEN**

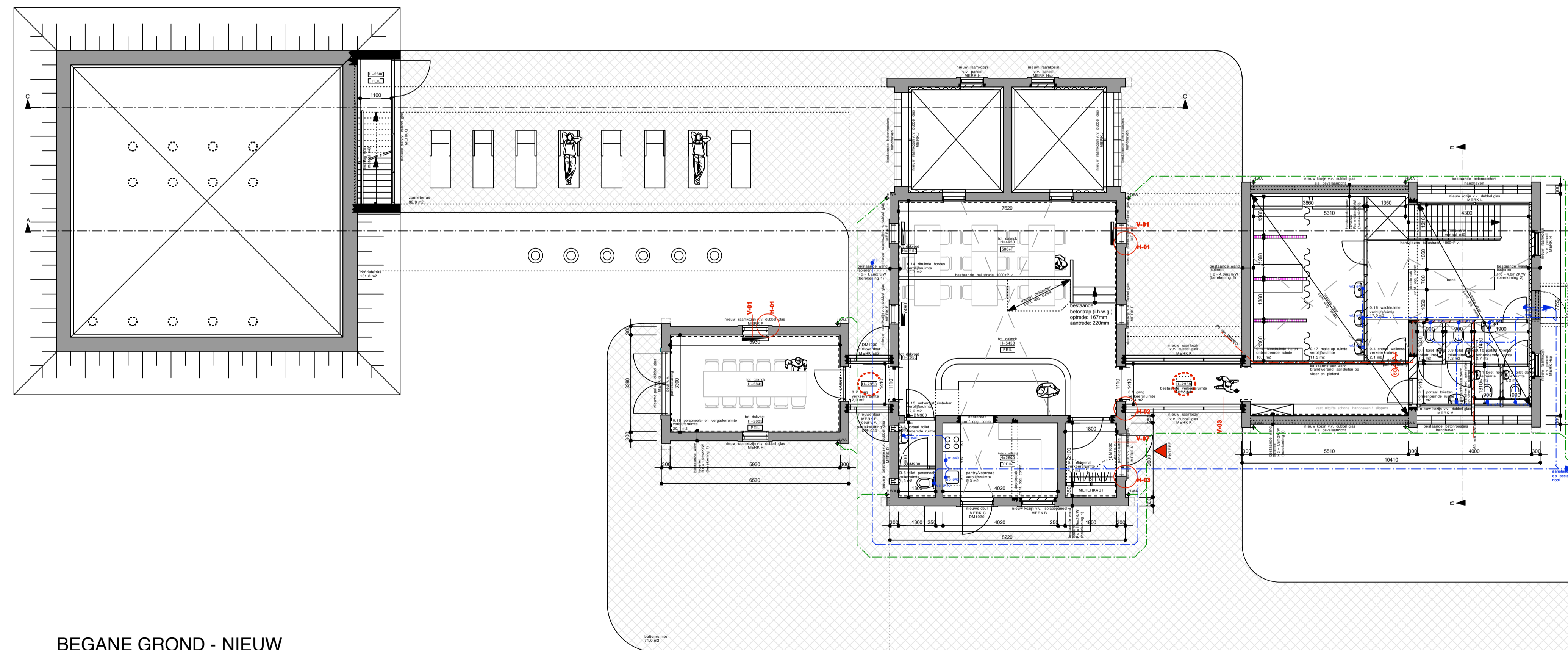
- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhelen
- Nieuwe wanden
- metselwerk
- lichte scheidingswanden
- kalkzandsteen
- beton
- natuursteen
- ▽ Bestaande deuren
- ▽ Nieuwe deuren dagmaat: 900mm
- Isolatie (drukvast)
- Isolatie (steenwol)
- ▨ Naaldhout
- Staal

**BRANDVEILIGHEID**

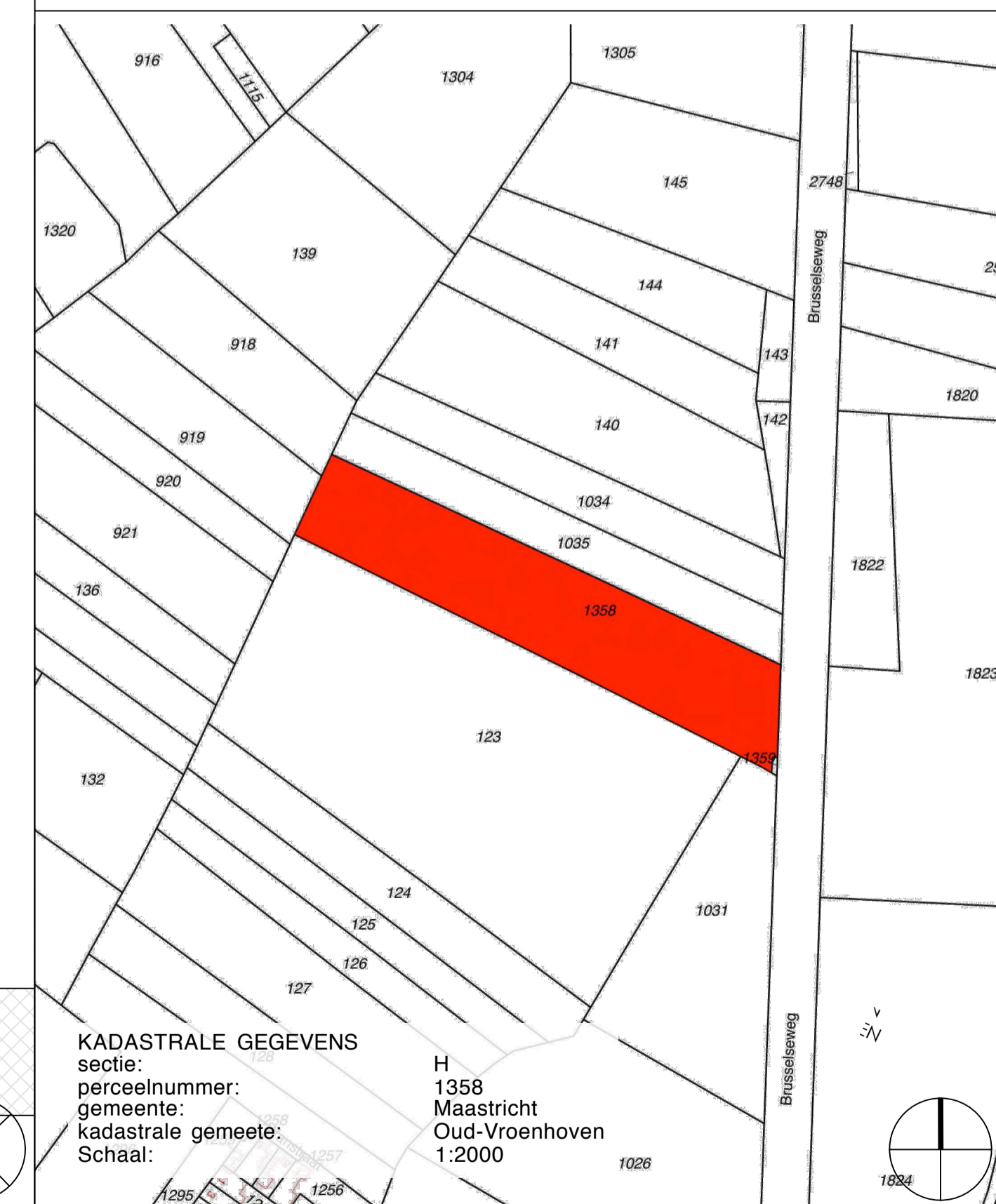
- **Brandlanghassel** 60 min WBDBO
- **Draagbaar blusmiddel** 30 min WBDBO
- **Brandcompartiment** 60 min WBDBO zelfsluitend
- **Subbrandcompartiment** RM Rookmelder conform NEN2555
- **aanduiding vluchtweg** v.v. noodverlichting
- **N.V. noodverlichting**
- **brandmeldinstallatie** brandmeldpaneel handmelder slow-whoop

**GEBRUIKSFUNCTIES**

- **Bijeenkomstfunctie spa/wellness** geen eis daglichttoetreding
- **Bijeenkomstfunctie horeca** geen eis daglichttoetreding
- **Overige gebruiksfunctie (gemeenschappelijk)** geen eis daglichttoetreding



BEGANE GROND - NIEUW



**ALGEMEEN**

**UITGANGSPUNTEN**  
WARMTE WEERSTAND CONSTRUCTIE CONFORM TEKENING EN BEREKENING  
ISOLEREN BINNENZIJDE  
BUITENWANDEN = 1,9-4,0 m<sup>2</sup>K/W  
DAK = 1,9-4,0 m<sup>2</sup>K/W  
VLOEREN = BESTAAND

BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEeft EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN DAARVOOR GELDENDE NEN 13501-1 EN UITVOEREN IN DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057 TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP / DREMPEL MAX. 20MM

INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN  
DAGMAAT BINNENDEUREN = 900MM  
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM  
VRIJE HOOGTE MIN. 2300MM

ALLE HOUT-, STAAL-, EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM TEKENING EN BEREKENING  
CONSTRUCTEUR EN UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

**BRANDVEILIGHEID**  
ALLE SCHACHTEN EN LEIDINGDOORVOEREN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN MINIMAAL 100MM DIK  
BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEeft EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072  
BRANDMELDINSTALLATIE MET DE OMVANG NIET AUTOMATISCH ZONDER DOORMELDING NAAR RAC VAN BRANDWEER CONFORM NEN2535

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
GEBRUIKSOPPERVLAKTE VOLGENS NEN 2580 EN VERBLIJFSGEBIED PER VERDIEPING.  
SOUTERRAIN GO = 377 M<sup>2</sup> VG = 204 M<sup>2</sup>  
BEGANE GROND GO = 177 M<sup>2</sup> VG = 126 M<sup>2</sup>  
VLIERING VG = 16 M<sup>2</sup> VG = 0 M<sup>2</sup>  
TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE= 570 M<sup>2</sup>  
EIS VG > 55% GO > 314 M<sup>2</sup>  
TOTAAL VERBLIJFSGEBIED = 330 M<sup>2</sup>

**GEBRUIKSFUNCTIES**  
BESTAAND: INDUSTRIEFUNCTIE (100%)  
NIEUW: HORECA 93 M<sup>2</sup> (16%)  
RECREATIE/SPA 432 M<sup>2</sup> (76%)  
OVERIG 45 M<sup>2</sup> (8%)

**PARKEERNORM**  
HORECA 6 P.P./100 M<sup>2</sup>; 6 P.P.  
RECREATIE 3,5 P.P./100 M<sup>2</sup>; 15 P.P.  
OVERIG 0,8 P.P./100 M<sup>2</sup>; 1 P.P.  
TOTAAL 22 PARKEERPLAATSEN  
IN DE BESTAANDE SITUATIE ZIJN NOG GEEN PARKEERPLAATSEN AANGEWEZEN

**BEZETTING**  
SOUTERRAIN MAX 40 PERSONEN  
BEGANE GROND MAX 30 PERSONEN

**NADER TE ONTVANGEN**  
CONSTRUCTIEVE TEKENINGEN EN BEREKENINGEN VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR, DEZE ZULLEN SEPARAAT WORDEN AANGELEVERD.

SLOOPWERKZAAMHEDEN IN OVERLEG MET CONSTRUCTEUR.

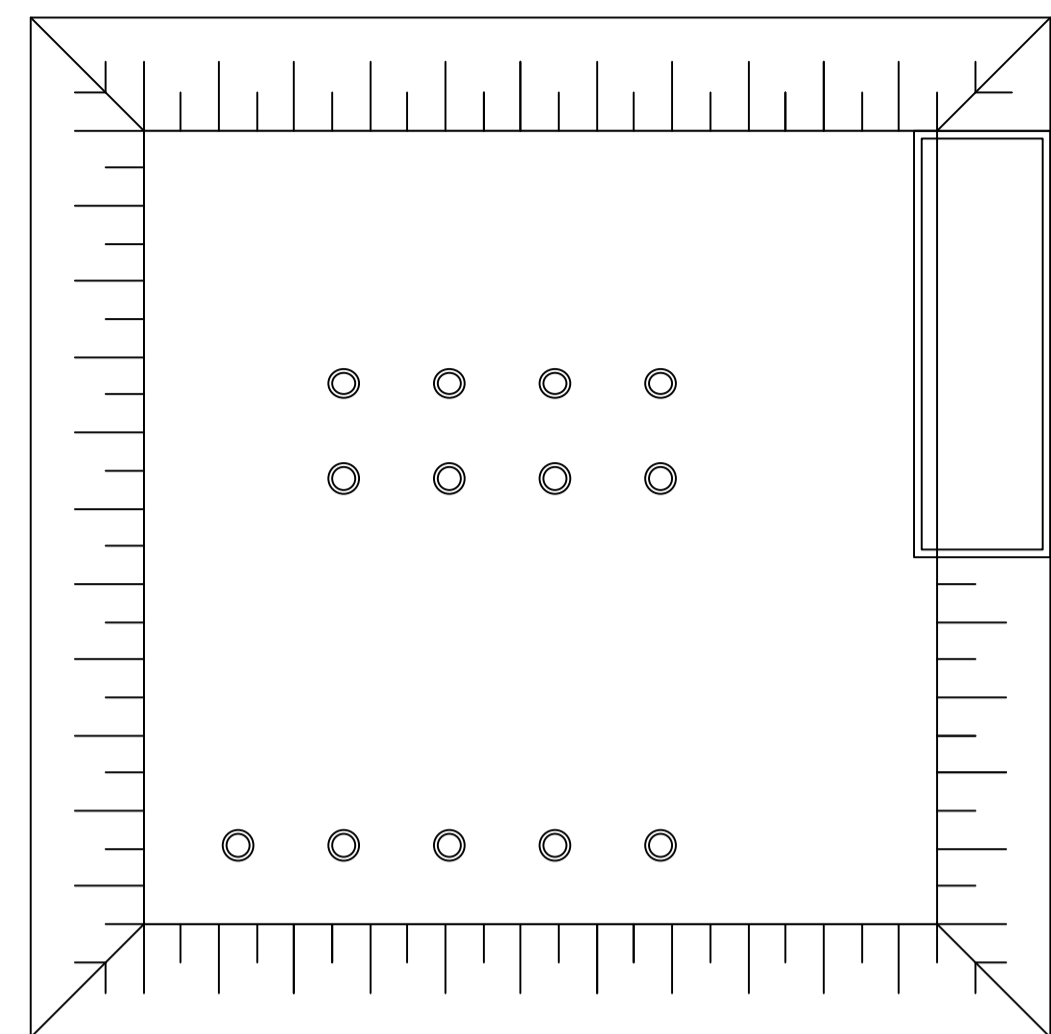
**1355**  
Herbestemming pompgebouw Caberg  
Brusselseweg 621 - Maastricht

projectnummer : 1355  
status : definitief  
inhoud : plattegronden souterrain en begane grond nieuw  
schaal : 1:100  
datum : 28-05-2014  
wijzigingsdata :  
getekend door : [Signature]

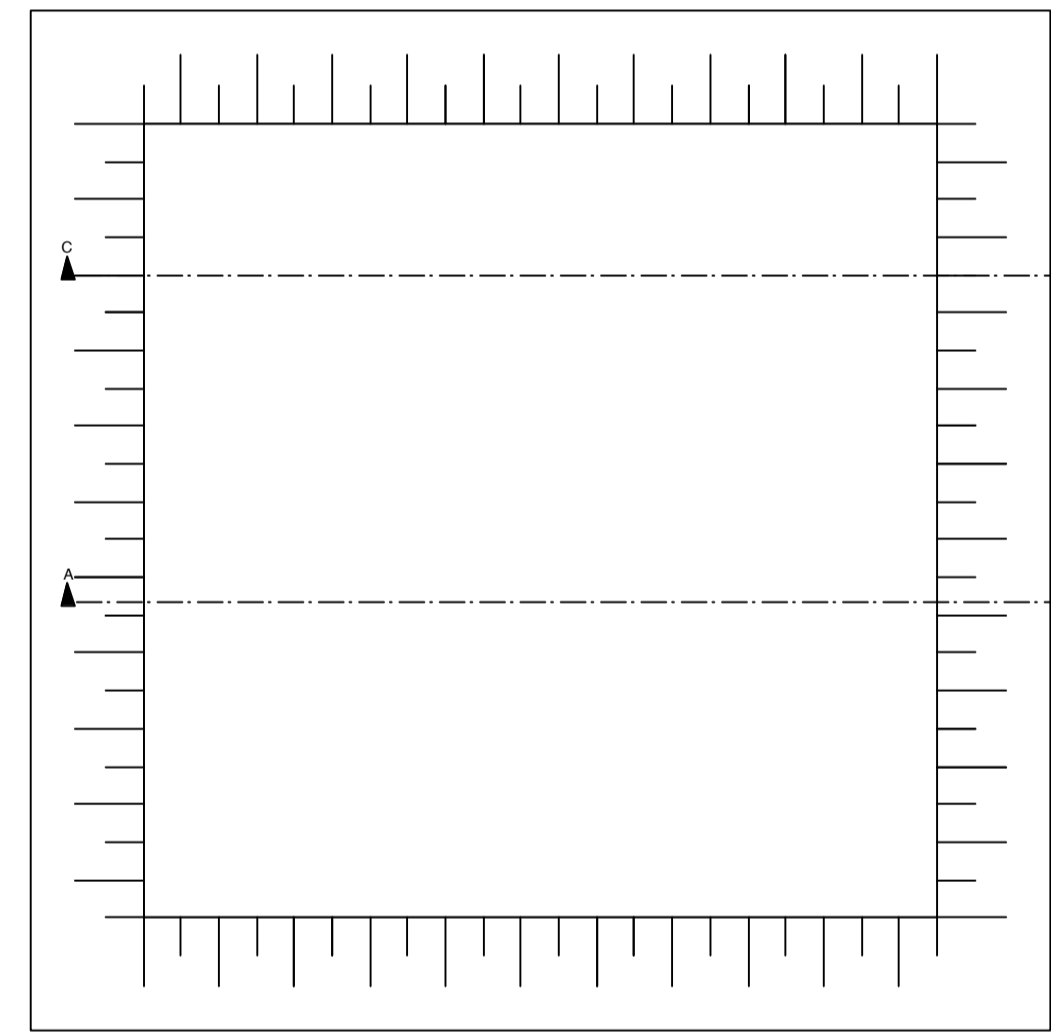
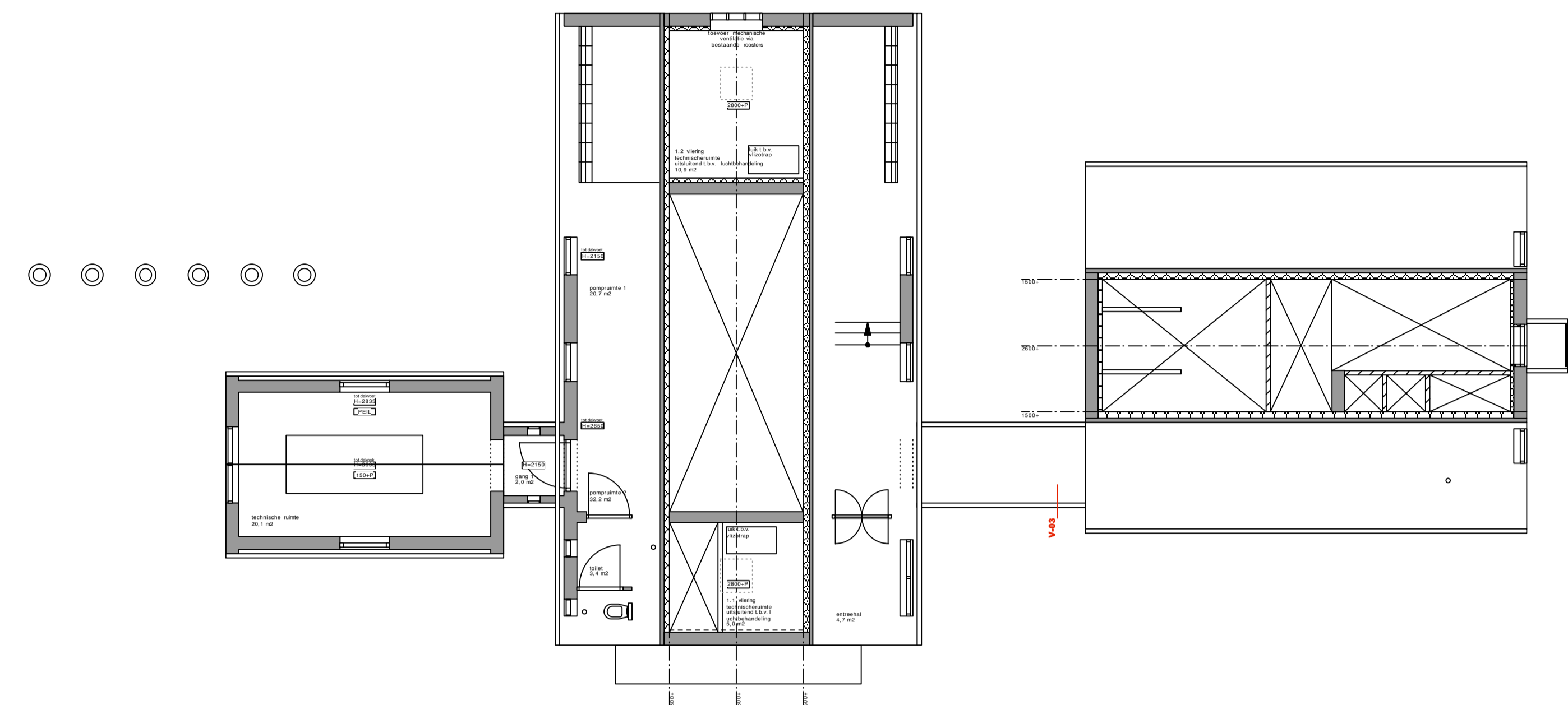
Maten zijn weergegeven in millimeters.  
Alle maten dienen te worden gecontroleerd in het werk.

Vullings de Moor Pater Kustersweg 22 6257NL Cadier en Keer +31 43 311 6 411  
www.vullingsdemoor.nl

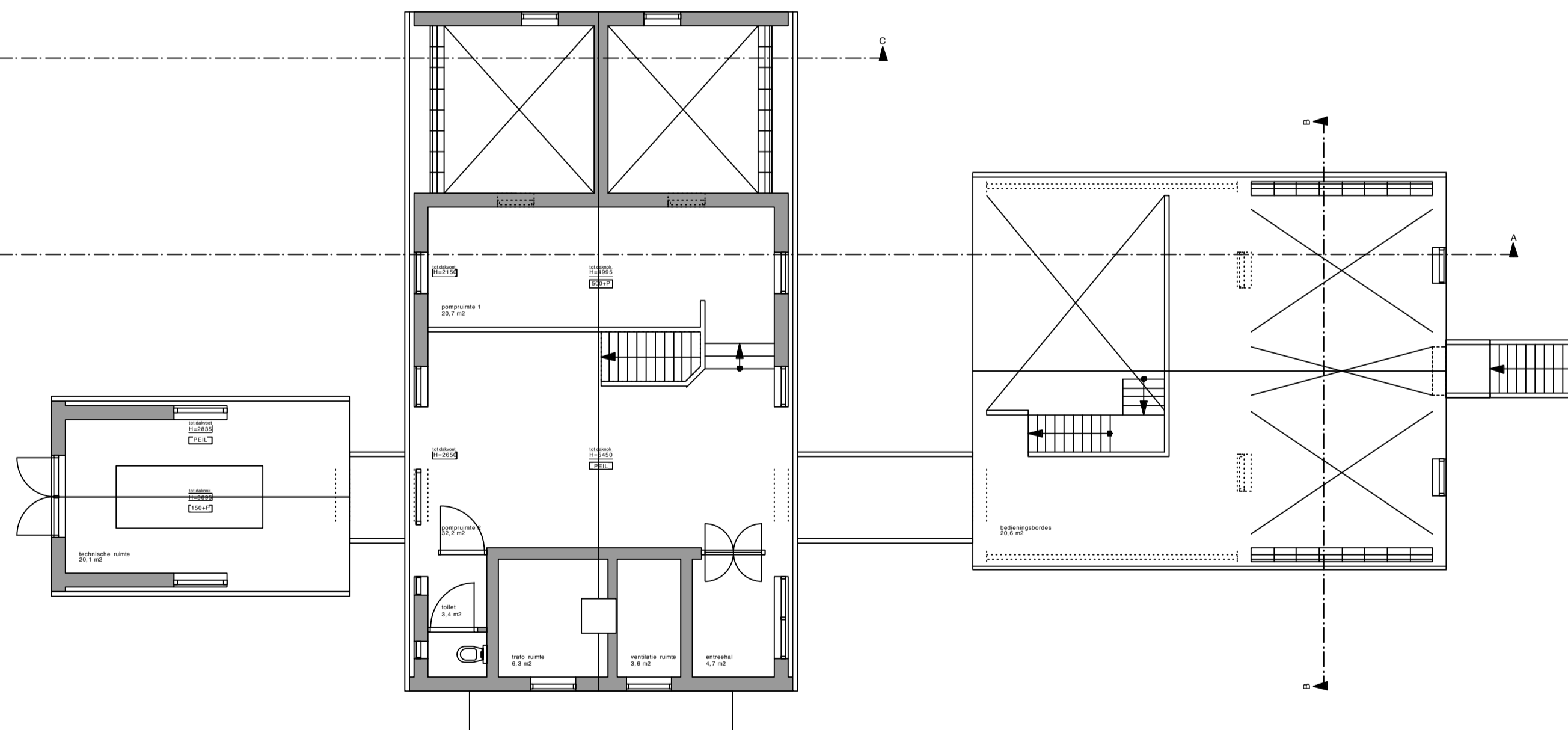
OMG-03  
TEKENINGNUMMER  
A1-FORMAAT



VLIERING - NIEUW



DAKAANZICHT - NIEUW



**RENVOOI**  
ALGEMEEN

- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhelen
- Nieuwe wanden
- metselwerk
- lichte scheidingswanden
- kalkzandsteen
- beton
- natuursteen
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren dagmaat: 900mm
- Isolatie (drukvast)
- Isolatie (steenwol)
- Naaldhout
- Staal

**BRANDVEILIGHEID**

- Brandslanghaspel
- Dragbaar blusmiddel
- Brandcompartiment
- Subbrandcompartiment
- aanduiding vluchtweg v.v. noodverlichting
- N.V. noodverlichting
- brandmeldinstallatie
  - brandmeldpaneel
  - handmelder
  - slow-whoop

**GEBRUIKSFUNCTIES**

- Bijeenkomstfunctie spa/wellness  
geen eis daglichttoetreding
- Bijeenkomstfunctie horeca  
geen eis daglichttoetreding
- Overige gebruiksfunctie (gemeenschappelijk)  
geen eis daglichttoetreding

60 min WBDBO  
30 min WBDBO  
60 min WBDBO zelfsluitend  
Rookmelder conform NEN2555

**ALGEMEEN**

**UITGANGSPUNTEN**  
WARMTE WEERSTAND CONSTRUCTIE  
ISOLEREN BINNENZIJDE  
BUITENWANDEN = 1,9-4,0 m<sup>2</sup>K/W  
DAK = 1,9-4,0 m<sup>2</sup>K/W  
VLOEREN = BESTAAND

BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN DAARVOOR GELDENDE NEN 13501-1 EN UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN MINIMAAL 100MM DIK BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072

**BRANDVEILIGHEID**  
ALLE SCHACHTEN EN LEIDINGDOORVOEREN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN MINIMAAL 100MM DIK BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
GEBRUIKSOPPERVLAKTE VOLGENS NEN 2580 EN VERBLIJFSGEBIED PER VERDIEPING.  
SOUTERRAIN GO = 377 M<sup>2</sup>  
VG = 204 M<sup>2</sup>  
BEGANE GROND GO = 177 M<sup>2</sup>  
VG = 126 M<sup>2</sup>  
VLIERING GO = 16 M<sup>2</sup>  
VG = 0 M<sup>2</sup>

**GEBRUIKSFUNCTIES**  
BESTAAND: INDUSTRIEFUNCTIE (100%)  
NIEUW: HORECA 93 M<sup>2</sup> (16%)  
RECREATIE/SPA 432 M<sup>2</sup> (76%)  
OVERIG 45 M<sup>2</sup> (8%)

**BEZETTING**  
SOUTERRAIN MAX 40 PERSONEN  
BEGANE GROND MAX 30 PERSONEN

ALLE HOUT-, STAAL-, EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM TEKENING EN BEREKENING CONSTRUCTEUR EN UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN

VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIETEKENINGEN, UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN  
UITSLUITEND PRINCIPES AANGEGEVEN

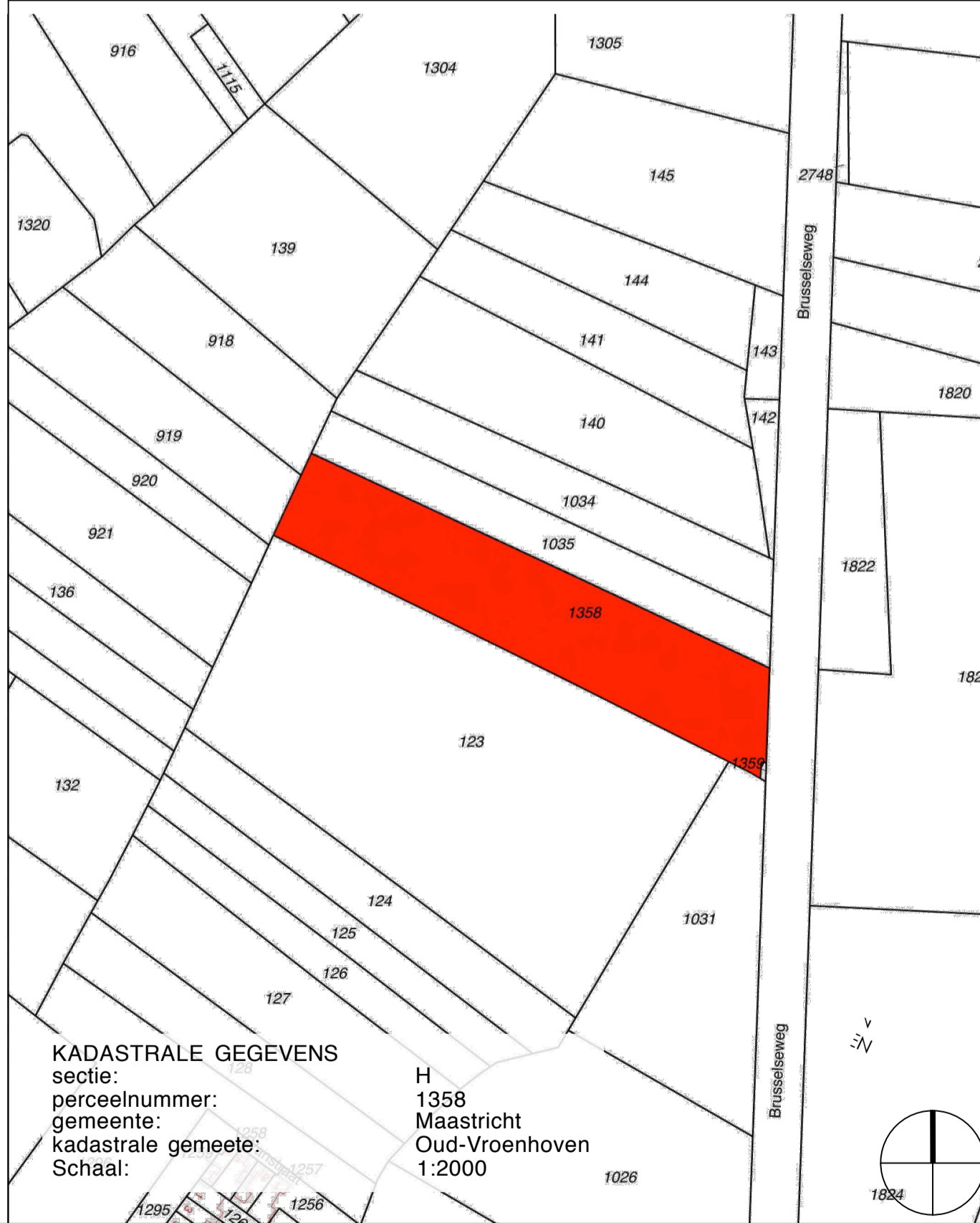
INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN  
DAGMAAT BINNENDEUREN = 900MM  
DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM  
VRIJE HOOGTE MIN. 2300MM

BRANDMELDINSTALLATIE MET DE OMVANG NIET AUTOMATISCH ZONDER DOORMELDING NAAR RAC VAN BRANDWEER CONFORM NEN2535

TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE= 570 M<sup>2</sup>  
EIS VG > 55% GO > 314 M<sup>2</sup>  
TOTAAL VERBLIJFSGEBIED = 330 M<sup>2</sup>

**PARKEERNORM**  
HORECA 6 P.P./100 M<sup>2</sup>; 6 P.P.  
RECREATIE 3,5 P.P./100 M<sup>2</sup>; 15 P.P.  
OVERIG 0,8 P.P./100 M<sup>2</sup>; 1 P.P.  
TOTAAL 22 PARKEERPLAATSEN  
IN DE BESTAANDE SITUATIE ZIJN NOG GEEN PARKEERPLAATSEN AANGEWEZEN

**NADERE ONTVANGEN**  
CONSTRUCTIEVE TEKENINGEN EN BEREKENINGEN VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR, DEZE ZULLEN SEPARAAT WORDEN AANGELEVERD.  
SLOOPWERKZAAMHEDEN IN OVERLEG MET CONSTRUCTEUR.



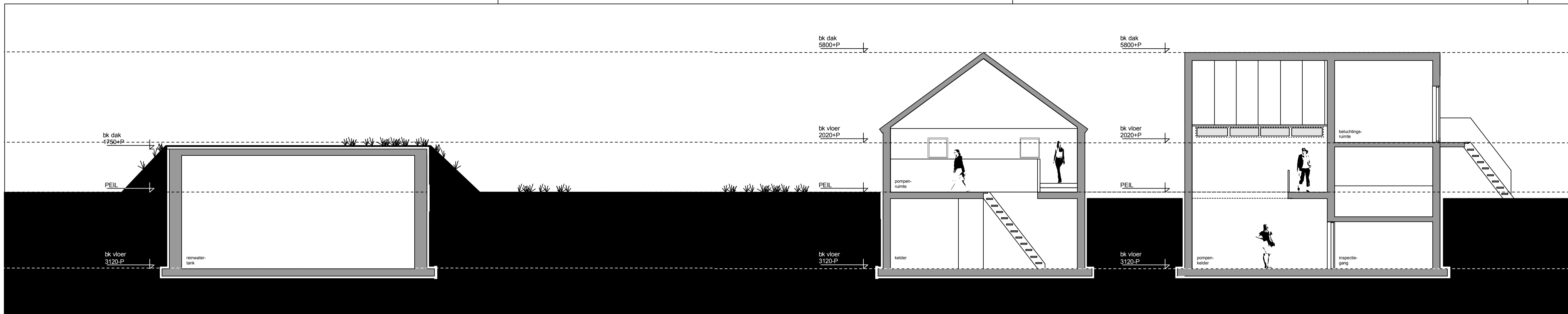
**1355**  
Herbestemming pompgebouw Caberg  
Brusselseweg 621 - Maastricht

**OMG-04**  
TEKENINGNUMMER  
A1-FORMAAT

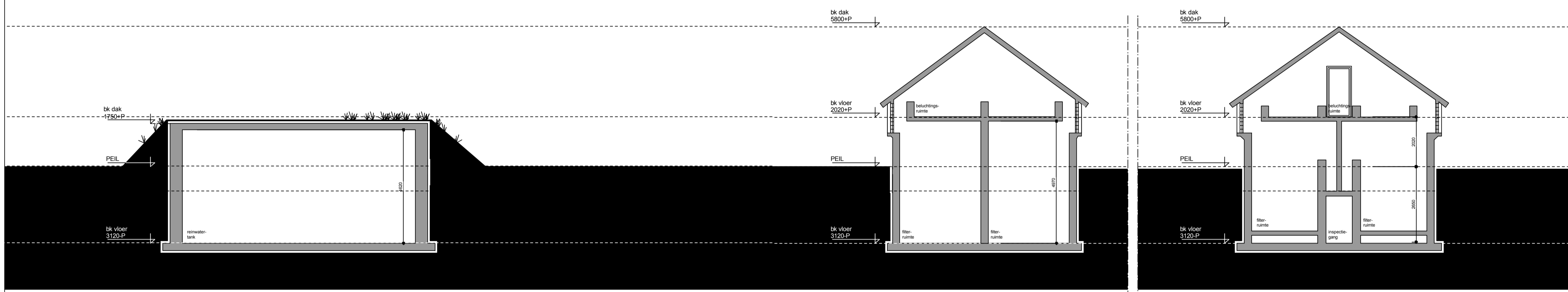
projectnummer : 1355  
status : definitief  
inhoud : plattegronden vloering en dak nieuw  
schaal : 1:100  
datum : 28-05-2014  
wijzigingsdata :  
getekend door : [Signature]

Maten zijn weergegeven in millimeters.  
Alle maten dienen te worden gecontroleerd in het werk.

Vullings de Moor Pater Kustersweg 22  
6257NL Cadier en Keer +31 43 311 6 411  
www.vullingsdemoor.nl



DOORSNEDE AA - BESTAAND



DOORSNEDE BB - BESTAAND

DOORSNEDE CC - BESTAAND

**RENVOOI ALGEMEEN**

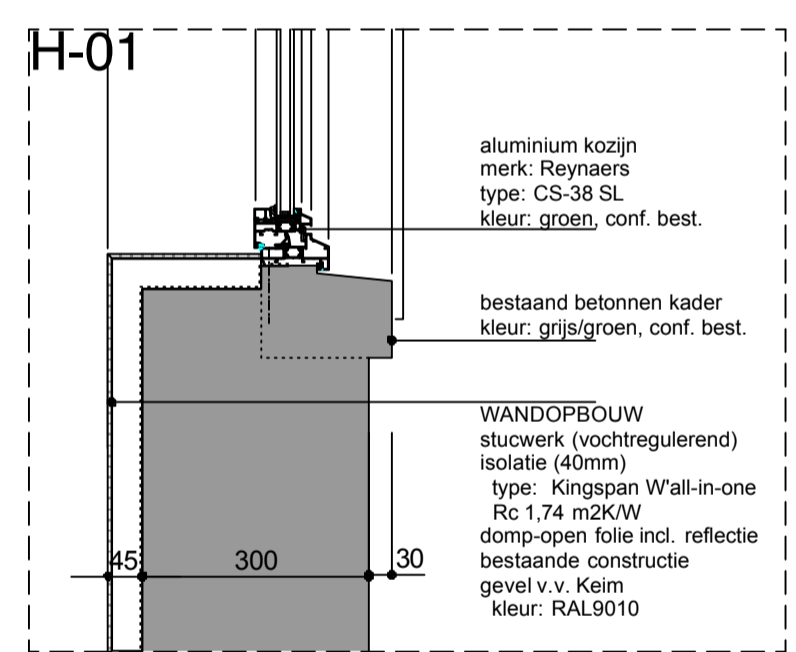
- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhelen
- Nieuwe wanden
- metselwerk
- lichte scheidingswanden
- kalkzandsteen
- beton
- natuursteen
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren dagmaat: 900mm
- Isolatie (drukvast)
- Isolatie (steenwol)
- Naaldhout
- Staal

**BRANDVEILIGHEID**

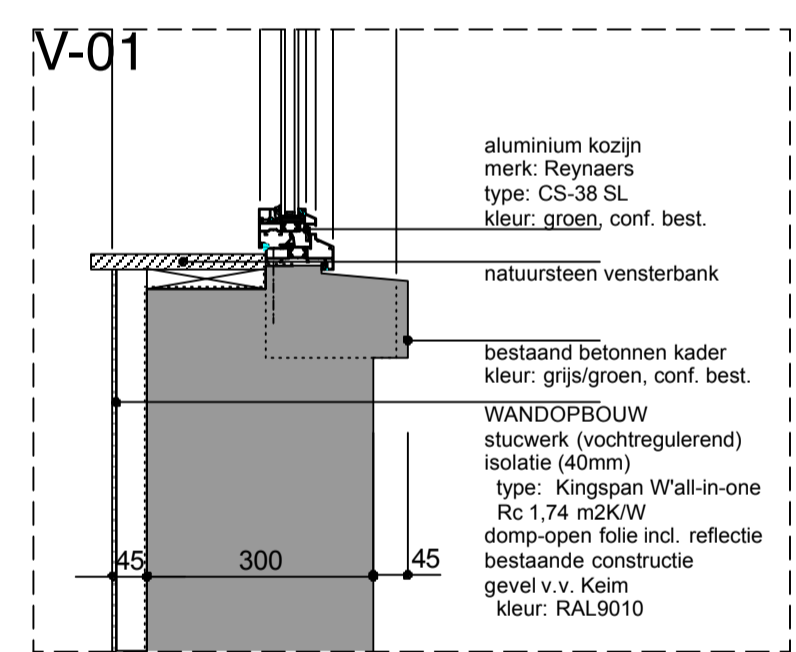
- Brandslanghospel** 60 min WBDBO
- Draagbaar blusmiddel** 30 min WBDBO
- Brandcompartiment** 60 min WBDBO zelfsluitend
- Subbrandcompartiment** Rookmelder conform NEN2555
- aanduiding vluchtweg** v.v. noodverlichting
- N.V. noodverlichting**
- brandmeldinstallatie** brandmeldpaneel handmelder slow-whoop

**GEBRUIKSFUNCTIES**

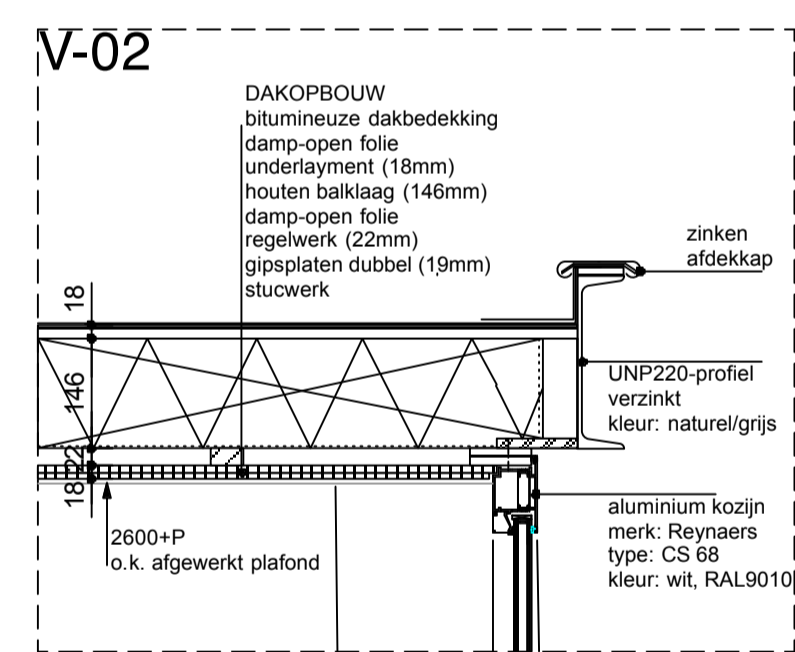
- Bijeenkomstfunctie spa/wellness** geen eis daglichttoetreding
- Bijeenkomstfunctie horeca** geen eis daglichttoetreding
- Overige gebruiksfunctie (gemeenschappelijk)** geen eis daglichttoetreding



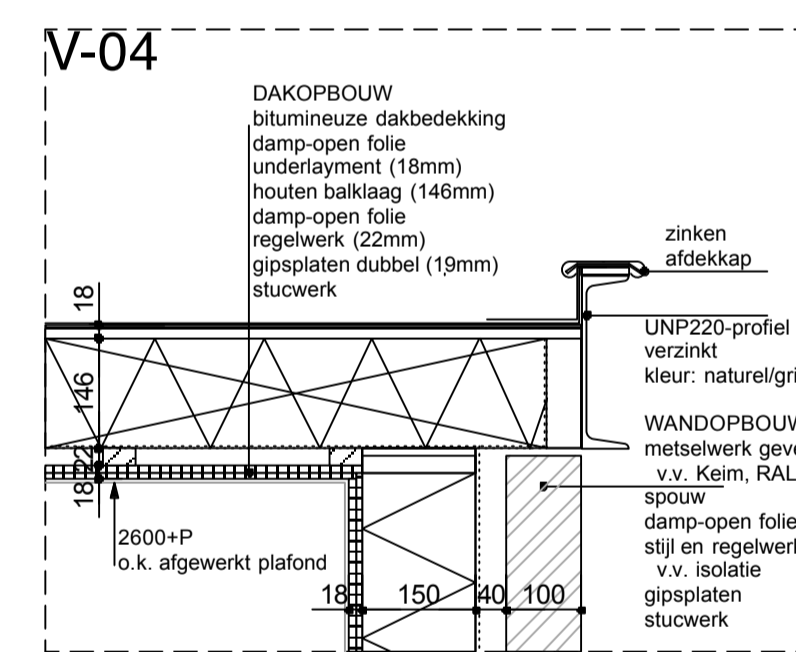
nieuwe kozijnen ter vervanging van bestaande kozijnen



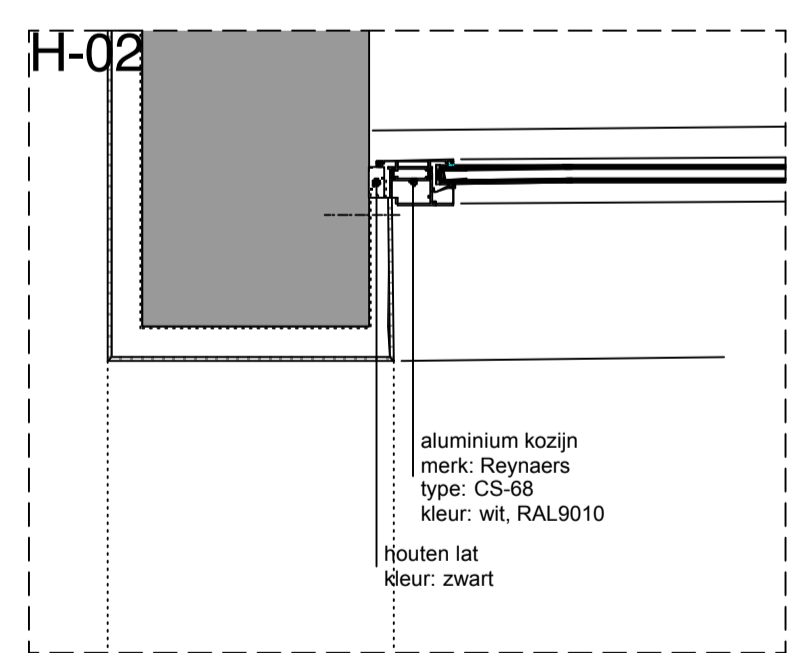
WANDOPBOUW stucwerk (vochtregulerend) isolatie (40mm) type: Kingspan Wall-in-one Rc 1,74 m2K/W damp-open folie incl. reflectie bestaande constructie gevel v.v. Keim kleur: RAL9010



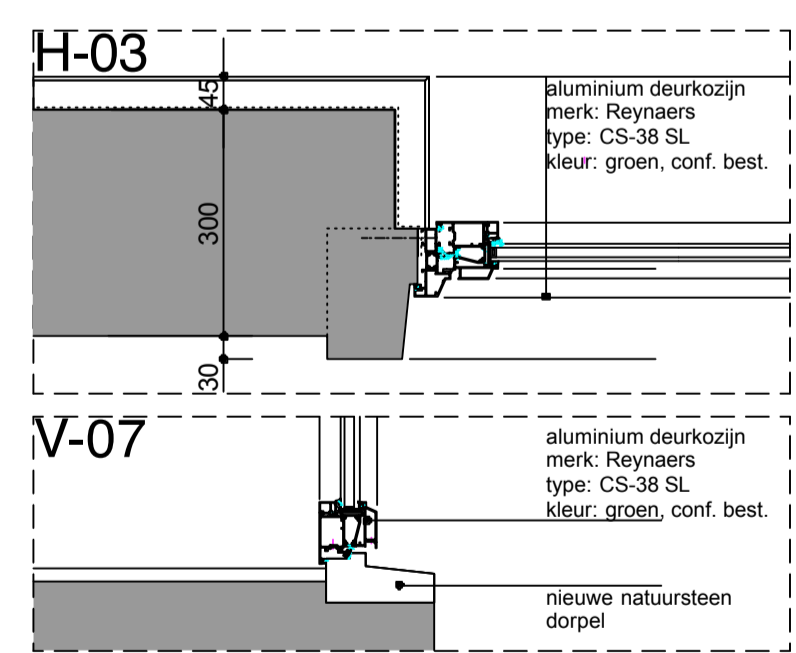
dakaansluiting verbindingsgang



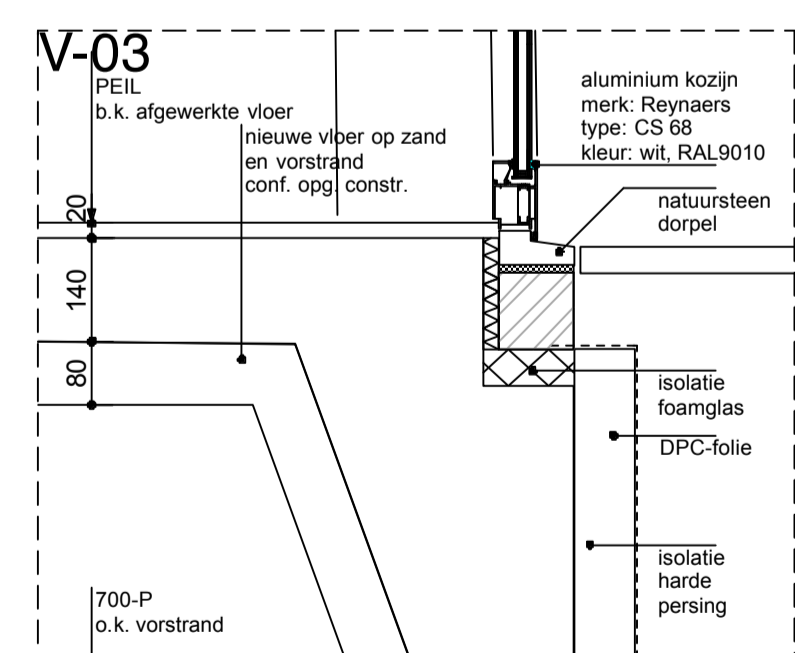
dakaansluiting opbouw t.p.v. trap souterrain



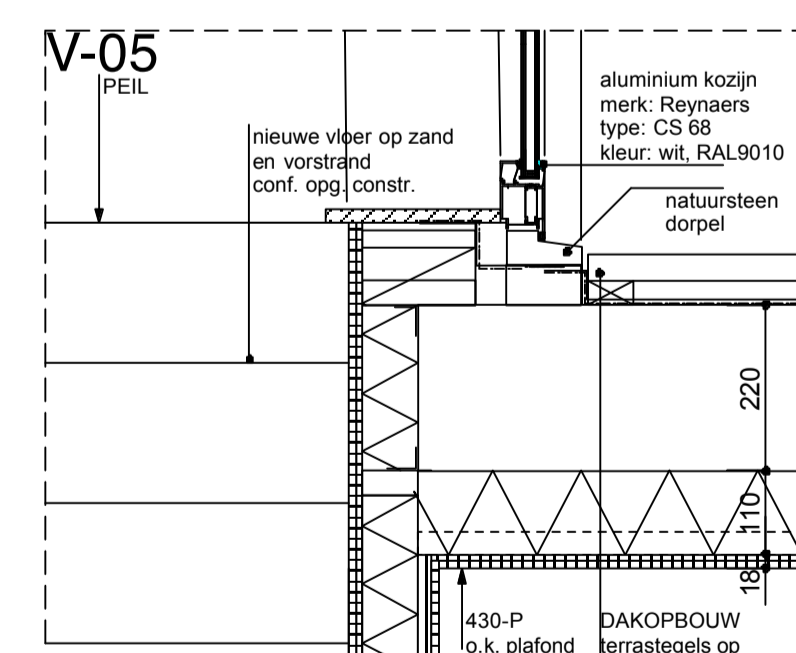
kozijn t.p.v. verbindingsgang



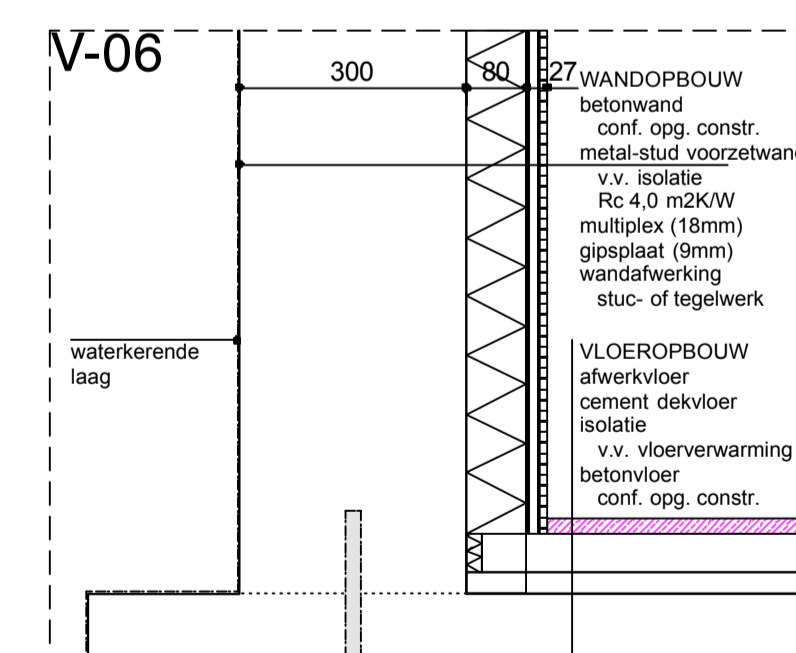
aluminium deurkozijn merk: Reynaers type: CS-38 SL kleur: groen, conf. best.



fundering t.p.v. verbindingsgang



aansluiting dakvloer t.p.v. opbouw trap souterrain



fundering en vloeropbouw souterrain

PRINCIPEDETAILS (1:10)

**ALGEMEEN**

**UITGANGSPUNTEN**  
 WARMTE WEERSTAND CONSTRUCTIE ISOLEREN BINNENZIJDE  
 BIJENKOMSTFUNCTIE = 1,9-4,0 m2K/W  
 DAK = 1,9-4,0 m2K/W  
 VLOEREN = BESTAAND

**BRANDWERENDE WANDEN** LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEeft EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072

**VENTILATIEVOORZIENINGEN** CONFORM BOUWBESLUIT EN DAARVOOR GELDENDE NEN2057 TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP / DREMPEL MAX. 20MM

**BRANDVEILIGHEID**  
 ALLE SCHACHTEN EN LEIDINGDOORVOEREN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN MINIMAAL 100MM DIK  
 BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEeft EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072  
 BRANDMELDINSTALLATIE MET DE OMVANG NIET AUTOMATISCH ZONDER DOORMELDING NAAR RAC VAN BRANDWEER CONFORM NEN2535

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
 GEBRUIKSOPPERVLAKTE VOLGENS NEN 2580 EN VERBLIJFSGEBIED PER VERDIEPING.  
 SOUTERRAIN GO = 377 M2  
 VG = 204 M2  
 BEGANE GROND GO = 177 M2  
 VG = 126 M2  
 VLIERING GO = 16 M2  
 VG = 0 M2  
 TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE= 570 M2  
 EIS VG > 55% GO > 314 m2  
 TOTAAL VERBLIJFSGEBIED = 330 M2

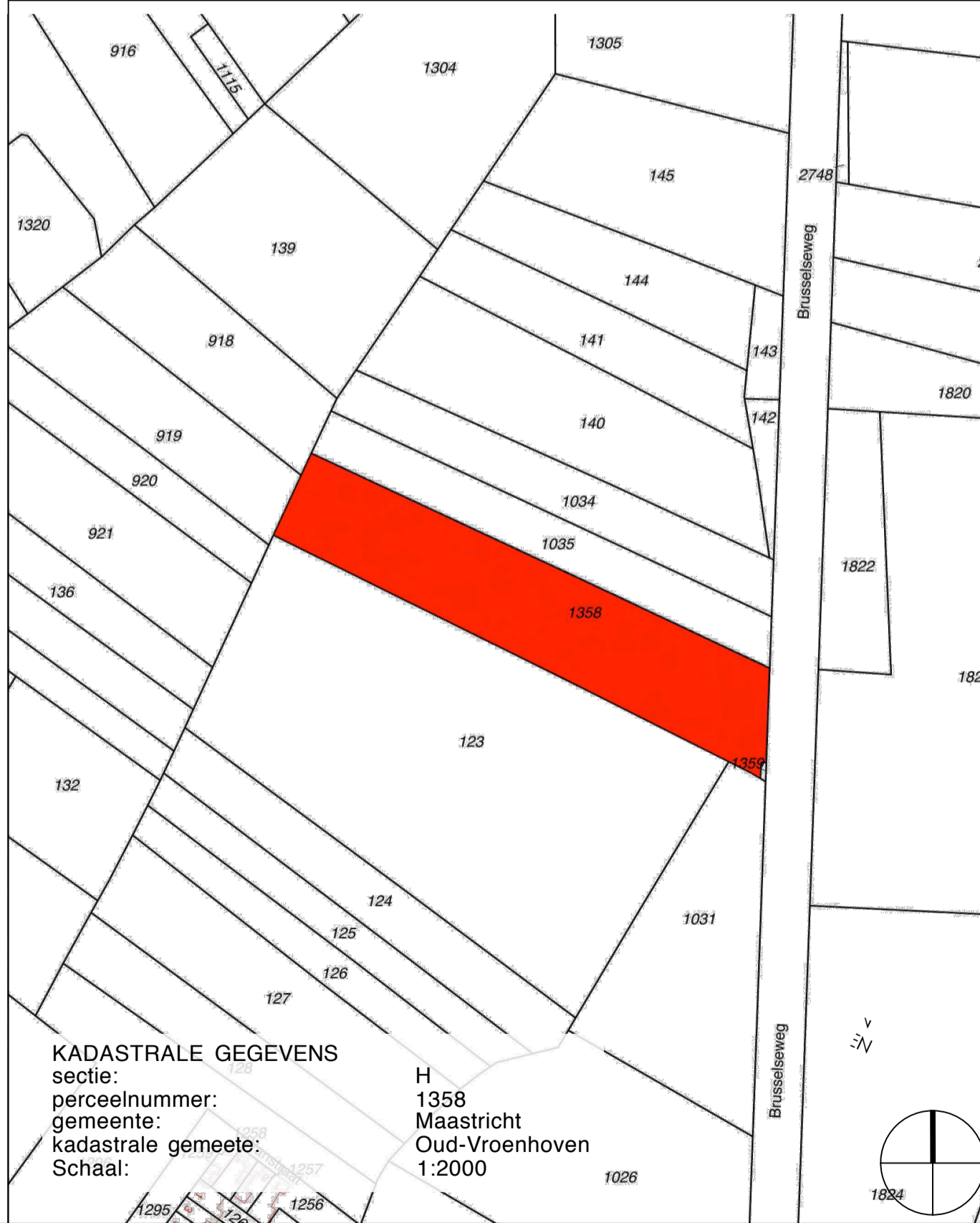
**GEBRUIKSFUNCTIES**  
 BESTAAND: INDUSTRIEFUNCTIE (100%)  
 NIEUW: HORECA 93 M2 (16%)  
 RECREATIE/SPA 432 M2 (76%)  
 OVERIGE 45 M2 (8%)

**PARKEERNORM**  
 HORECA 6 P.P./100 M2: 6 P.P.  
 RECREATIE 3,5 P.P./100 M2: 15 P.P.  
 OVERIGE 0,8 P.P./100 M2: 1 P.P.  
 TOTAAL 22 PARKEERPLAATSEN  
 IN DE BESTAANDE SITUATIE ZIJN NOG GEEN PARKEERPLAATSEN AANGEWZEN

**BEZETTING**  
 SOUTERRAIN MAX 40 PERSONEN  
 BEGANE GROND MAX 30 PERSONEN

**NADER TE ONTVANGEN**  
 CONSTRUCTIEVE TEKENINGEN EN BEREKENINGEN VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR, DEZE ZULLEN SEPARAAT WORDEN AANGELEVERD.

**SLOOPWERKZAAMHEDEN** IN OVERLEG MET CONSTRUCTEUR.



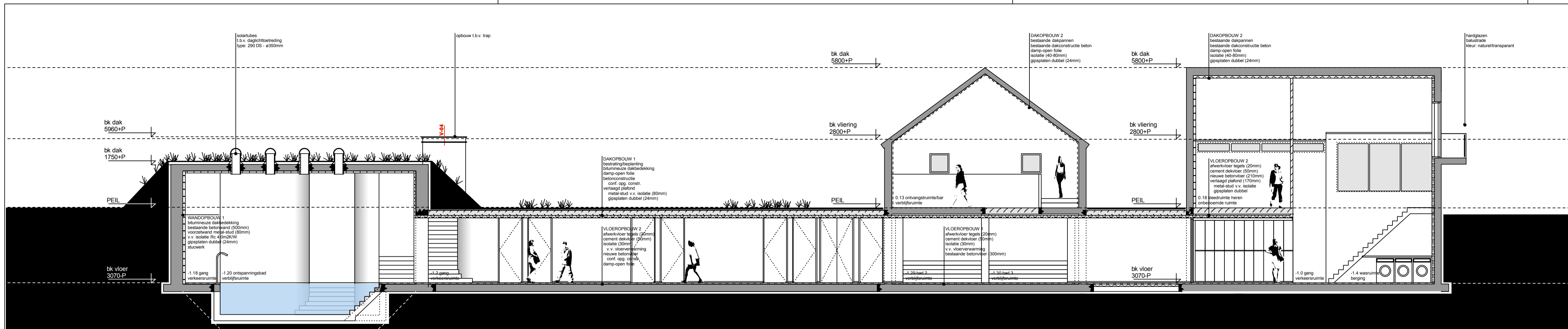
**1355**  
 Herbestemming pompgebouw Caberg  
 Brusselseweg 621 - Maastricht

**OMG-05**  
 TEKENINGNUMMER  
 A1-FORMAAT

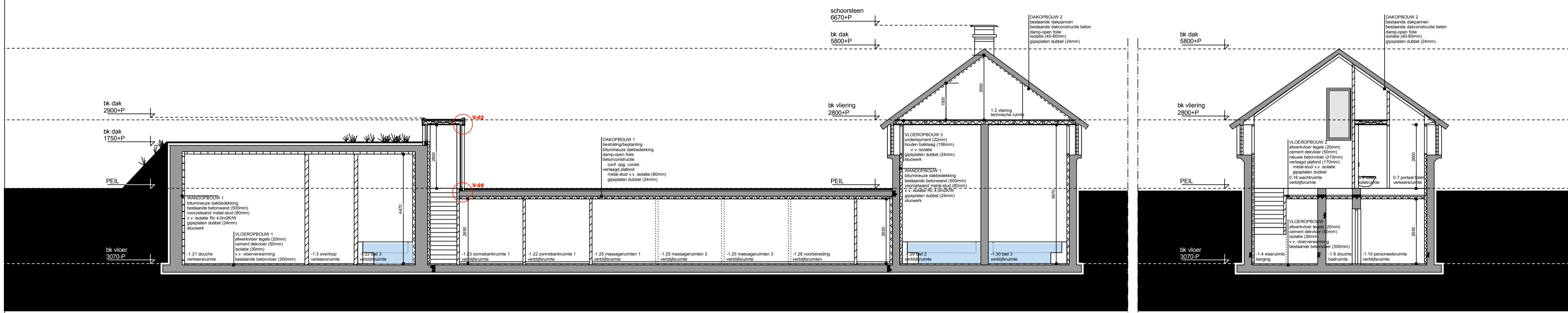
projectnummer : 1355  
 status : definitief  
 inhoud : doorsneden bestaand, principedetails nieuw  
 schaal : 1:10, 1:100  
 datum : 28-05-2014  
 wijzigingsdata :  
 getekend door : [initials]

Maten zijn weergegeven in millimeters.  
 Alle maten dienen te worden gecontroleerd in het werk.

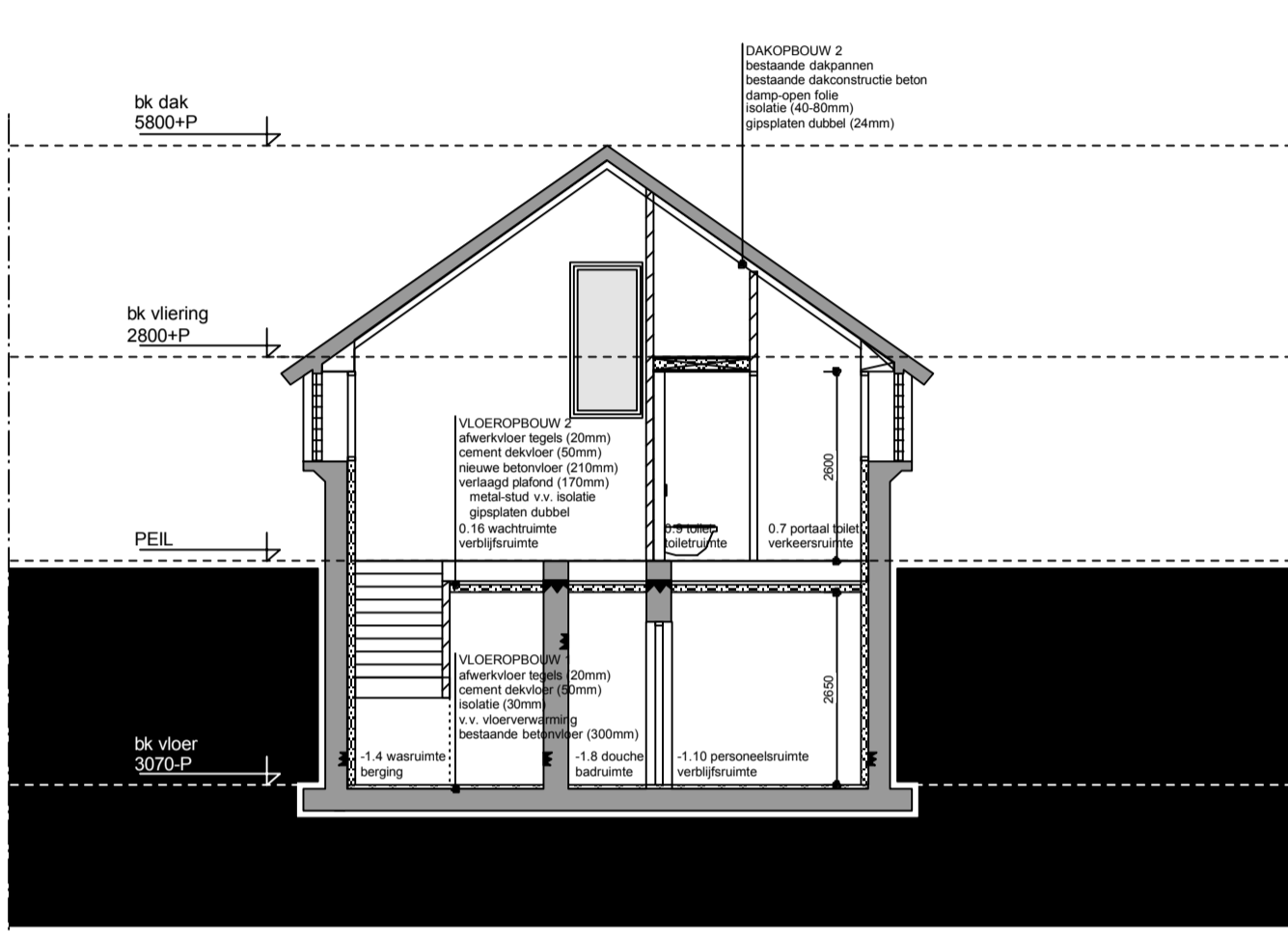
Vullings de Moor Pater Kustersweg 22 6267NL Cadier en Keer +31 43 311 6 411  
 www.vullingsde Moor.nl



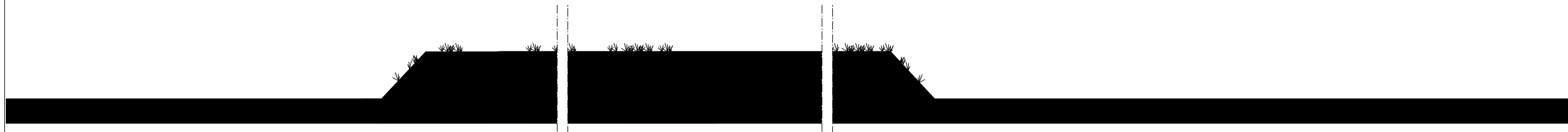
DOORSNEDE AA - NIEUW



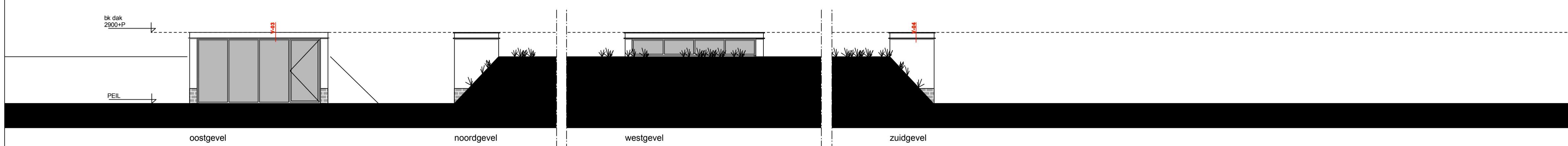
DOORSNEDE BB - NIEUW



DOORSNEDE CC - NIEUW



GEVELANZICHTEN OPBOUW REINWATERTANK - BESTAAND



GEVELANZICHTEN OPBOUW REINWATERTANK - NIEUW

**RENVOOI ALGEMEEN**

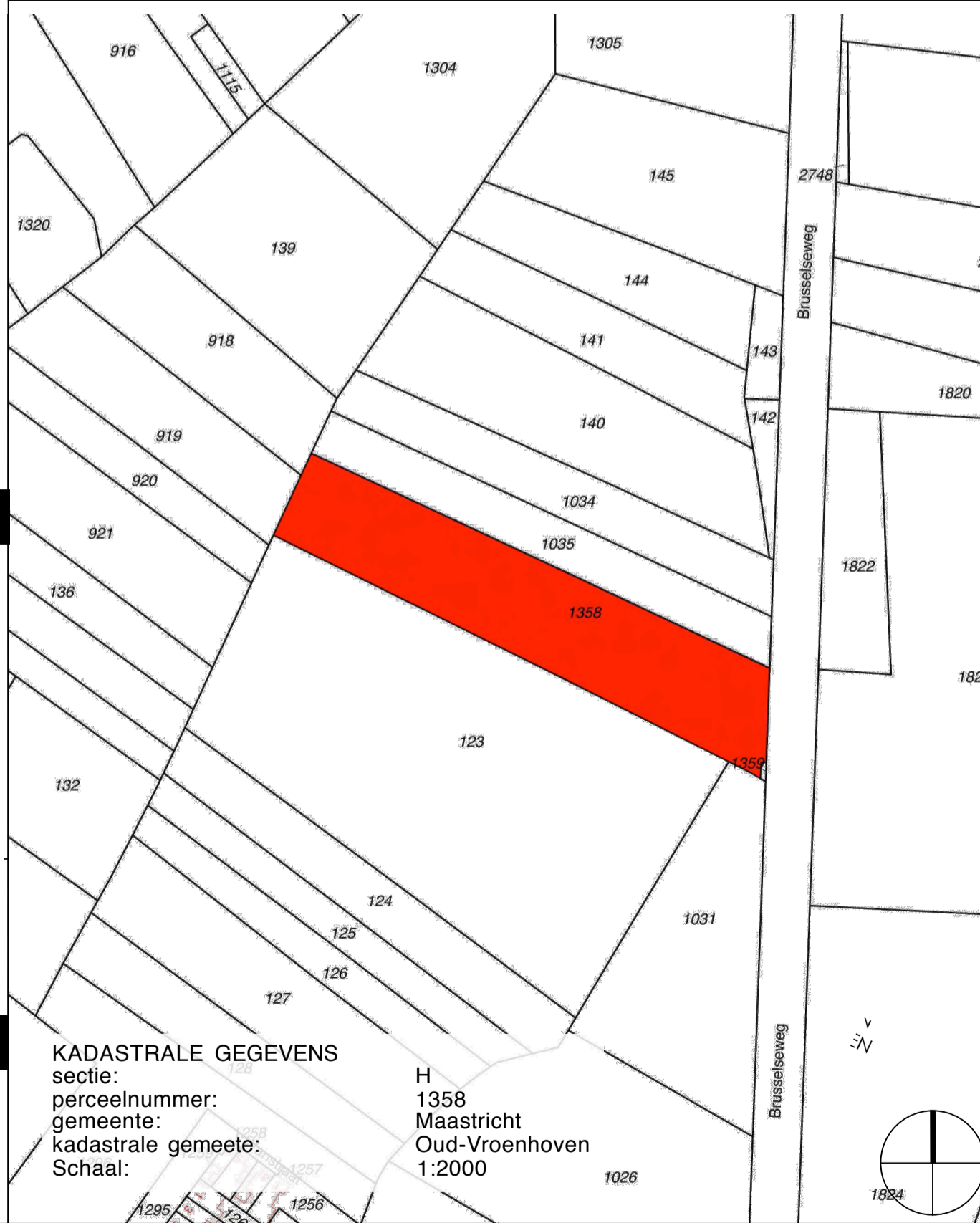
- Bestaande wanden
- Bestaande wanden aanhelen
- Nieuwe wanden
- metselwerk
- lichte scheidingswanden
- kalkzandsteen
- beton
- natuursteen
- Bestaande deuren
- Nieuwe deuren dagmaat: 900mm
- Isolatie (drukvast)
- Isolatie (steenwol)
- Naaldhout
- Staal

**BRANDVEILIGHEID**

- Brandslanghaspel: 60 min WBDBO
- Draagbaar blusmiddel: 30 min WBDBO
- Brandcompartiment: 60 min WBDBO zelfsluitend
- Subbrandcompartiment
- aanduiding vluchtweg v.v. noodverlichting
- N.V. noodverlichting
- brandmeldinstallatie: brandmeldpaneel, handmelder, slow-whoop

**GEBRUIKSFUNCTIES**

- Bijeenkomstfunctie spa/wellness: geen eis daglichttoetreding
- Bijeenkomstfunctie horeca: geen eis daglichttoetreding
- Overige gebruiksfunctie (gemeenschappelijk): geen eis daglichttoetreding



**ALGEMEEN**

<p><b>UITGANGSPUNTEN</b>  WARMTE WEERSTAND CONSTRUCTIE CONFORM TEKENING EN BEREKENING  ISOLEREN BINNENZIJDE  BUITENWANDEN = 1,9-4,0 m<sup>2</sup>/W  DAK = 1,9-4,0 m<sup>2</sup>/W  VLOEREN = BESTAAND</p> <p>ALLE HOUT-, STAAL-, EN BETONCONSTRUCTIES CONFORM TEKENING EN BEREKENING  CONSTRUCTEUR EN UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN</p>	<p>BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072</p> <p>VOOR INSTALLATIES ZIE INSTALLATIEKENINGEN, UITVOEREN VOLGENS DE DAARVOOR GELDENDE NORMEN  UITSLUITEND PRINCIPES AANGEGEVEN</p>	<p>VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN DAARVOOR GELDENDE NEN DAGLICHTTOETREDING CONFORM NEN2057 TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP / DREMPEL MAX. 20MM</p> <p>INDIEN NIET ANDERS AANGEGEVEN BIJ NIEUWE DEUREN  DAGMAAT BINNENDEUREN = 900MM  DAGMAAT BUITENDEUREN = 900MM  VRIJE HOOGTE MIN. 2300MM</p>	<p><b>BRANDVEILIGHEID</b>  ALLE SCHACHTEN EN LEIDINGDOORVOEREN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN MINIMAAL 100MM DIK  BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN BRANDWERENDHEID VAN 60 MIN. WBDBO VOLGENS DE NEN6072  BRANDMELDINSTALLATIE MET DE OMVANG NIET AUTOMATISCH ZONDER DOORMELDING NAAR RAC VAN BRANDWEER CONFORM NEN2535</p>	<p><b>GEBRUIKSOPPERVLAKTE</b>  GEBRUIKSOPPERVLAKTE VOLGENS NEN 2580 EN VERBLIJFSGEBIED PER VERDIEPING.  SOUTERRAIN GO = 377 M<sup>2</sup>  VG = 204 M<sup>2</sup>  BEGANE GROND GO = 177 M<sup>2</sup>  VG = 126 M<sup>2</sup>  VLIERING GO = 16 M<sup>2</sup>  VG = 0 M<sup>2</sup></p> <p>TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE= 570 M<sup>2</sup>  EIS VG &gt; 55% GO &gt; 314 M<sup>2</sup>  TOTAAL VERBLIJFSGEBIED = 330 M<sup>2</sup></p>	<p><b>GEBRUIKSFUNCTIES</b>  BESTAAND: INDUSTRIEFUNCTIE (100%)  NIEUW: HORECA 93 M<sup>2</sup> (16%)  RECREATIE/SPA 432 M<sup>2</sup> (76%)  OVERIG 45 M<sup>2</sup> (8%)</p> <p><b>PARKEERNORM</b>  HORECA 6 P.P./100 M<sup>2</sup>; 6 P.P.  RECREATIE 3,5 P.P./100 M<sup>2</sup>; 15 P.P.  OVERIG 0,8 P.P./100 M<sup>2</sup>; 1 P.P.  TOTAAL 22 PARKEERPLAATSEN  IN DE BESTAANDE SITUATIE ZIJN NOG GEEN PARKEERPLAATSEN AANGEWEZEN</p>	<p><b>BEZETTING</b>  SOUTERRAIN MAX 40 PERSONEN  BEGANE GROND MAX 30 PERSONEN</p> <p><b>NADER TE ONTVANGEN</b>  CONSTRUCTIEVE TEKENINGEN EN BEREKENINGEN VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR, DEZE ZULLEN SEPARAAT WORDEN AANGELEVERD.</p> <p>SLOOPWERKZAAMHEDEN IN OVERLEG MET CONSTRUCTEUR.</p>
--	---	--	---	--	---	---

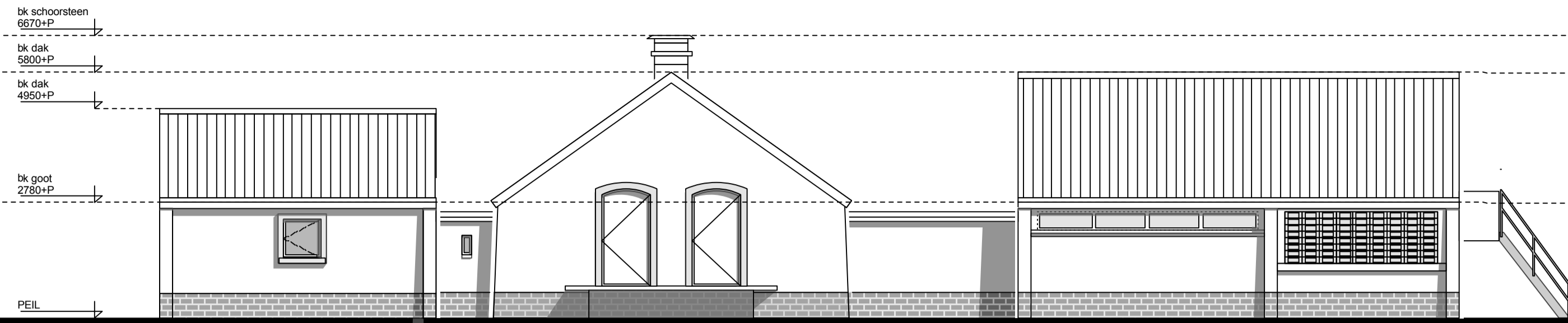
**1355**  
Herbestemming pompgebouw Caberg  
Brusselseweg 621 - Maastricht

**OMG-06**  
TEKENINGNUMMER A1-FORMAAT

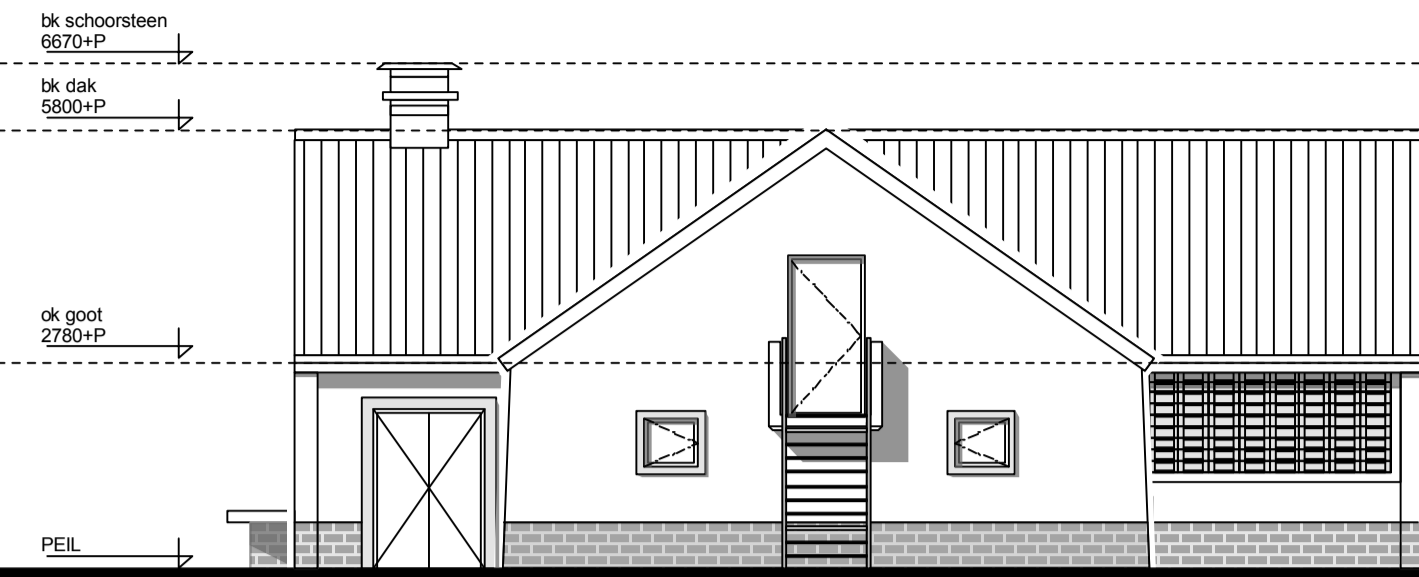
projectnummer : 1355  
status : definitief  
inhoud : doorsneden nieuw, gevels opbouw reinwatertank nieuw en bestaand  
schaal : 1:100  
datum : 28-05-2014  
wijzigingsdata :  
getekend door : [Signature]

Maten zijn weergegeven in millimeters.  
Alle maten dienen te worden gecontroleerd in het werk.

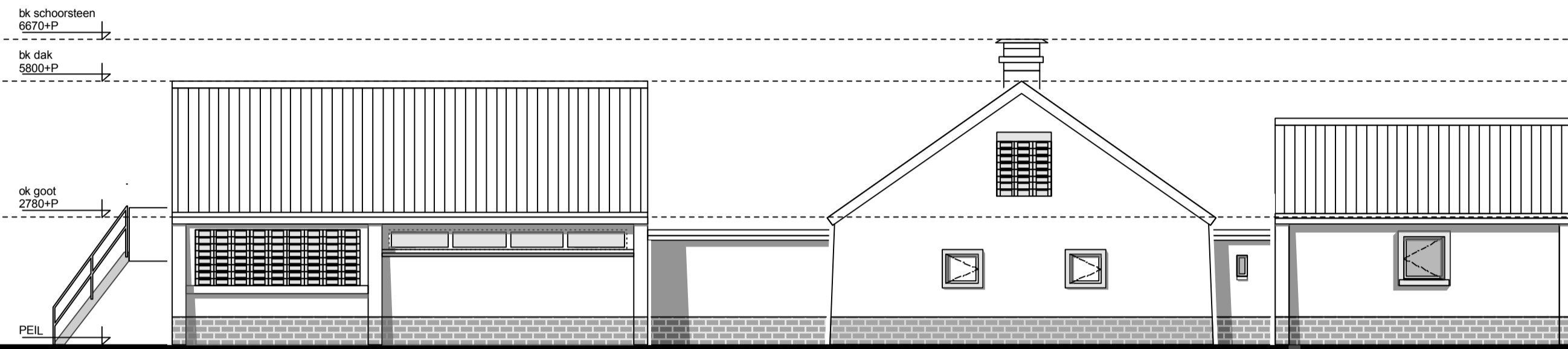
Vullings de Moor Pater Kustersweg 22 6257NL Cadier en Keer +31 43 311 6 411  
www.vullingsde Moor.nl



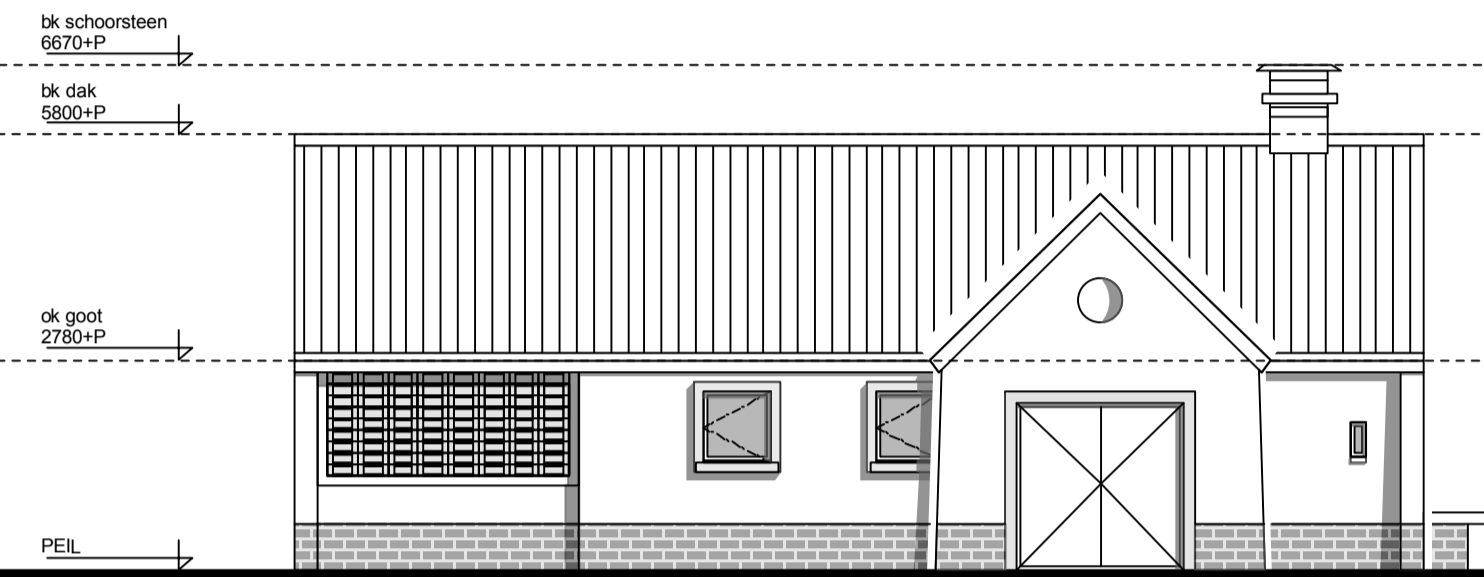
ZUIDGEVEL- BESTAAND



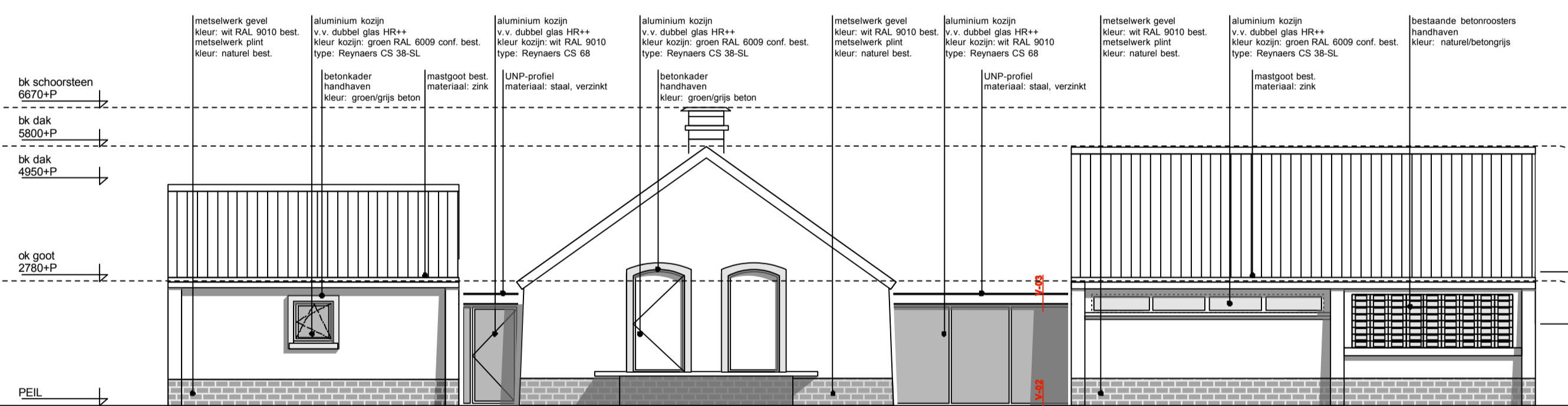
OOSTGEVEL- BESTAAND



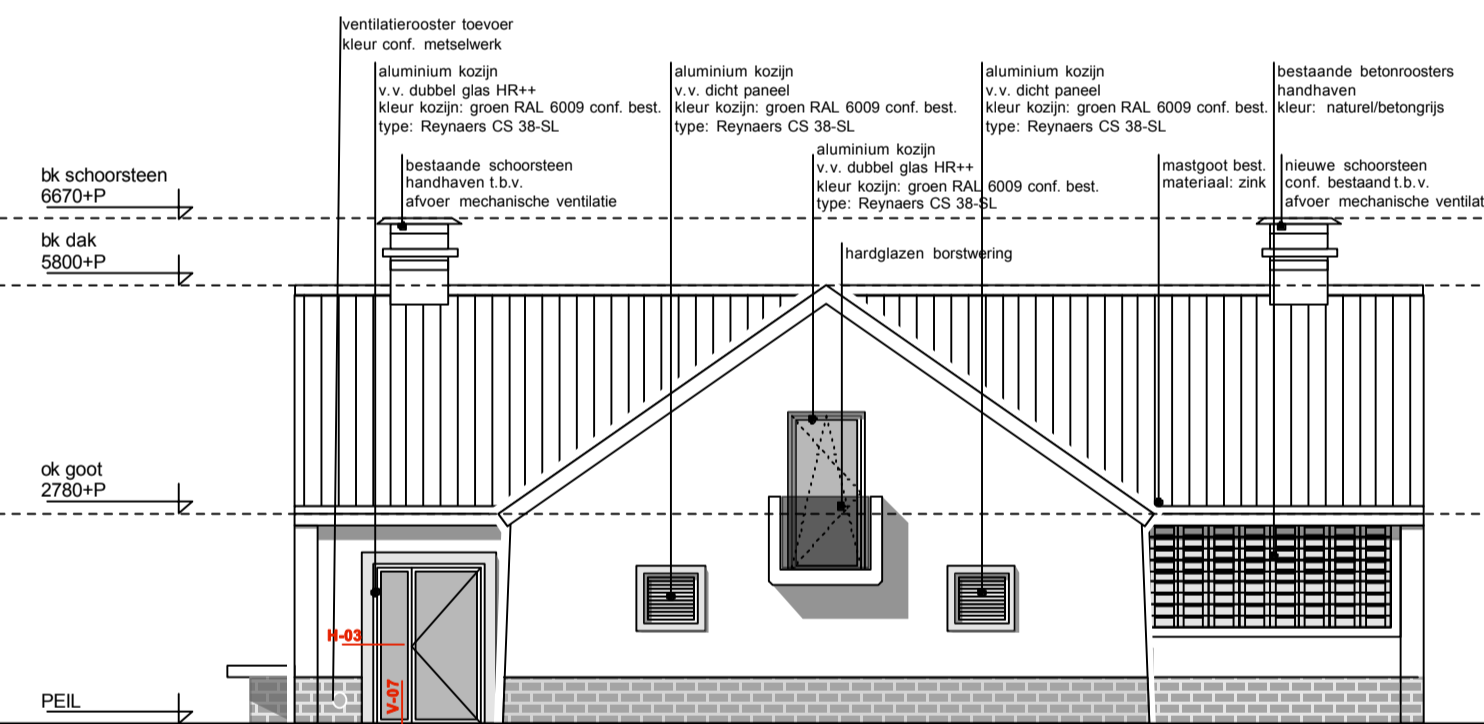
NOORDGEVEL- BESTAAND



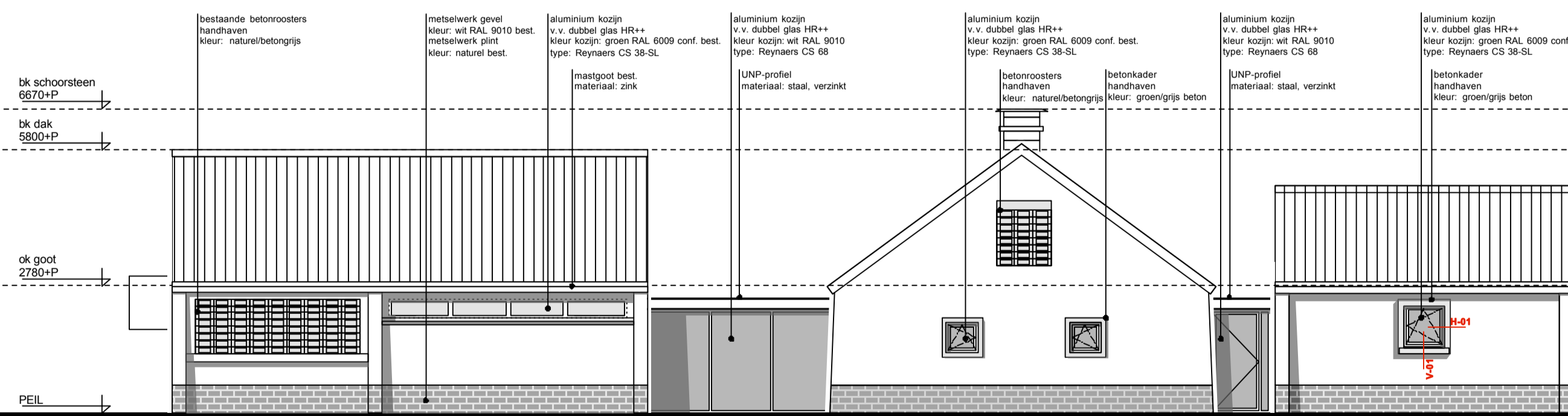
WESTGEVEL- BESTAAND



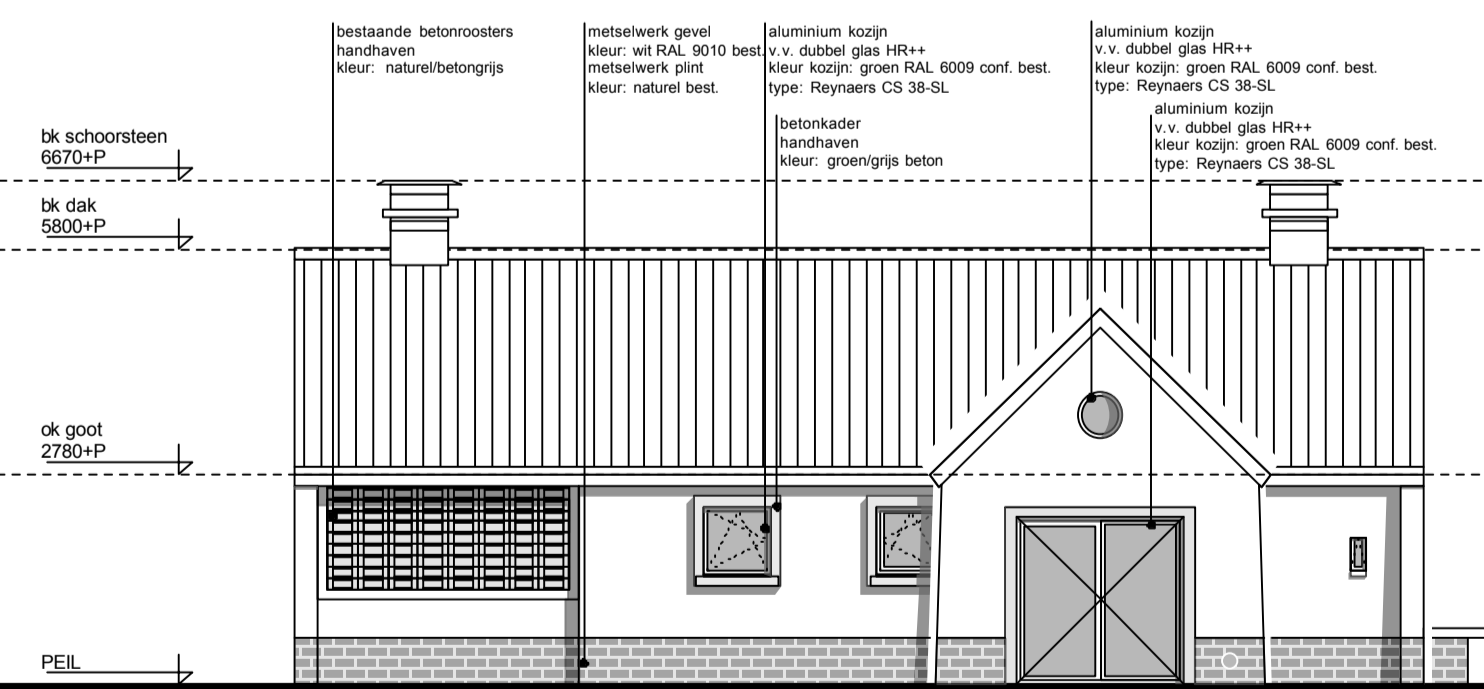
ZUIDGEVEL- NIEUW



OOSTGEVEL- NIEUW



NOORDGEVEL- NIEUW



WESTGEVEL- NIEUW

**ALGEMEEN**

**UITGANGSPUNTEN**  
 WARMTE WEERSTAND CONSTRUCTIE CONFORM TEKENING EN BEPAALING ISOLEREN BINNENZIJDE  
 BUITENWANDEN = 1,9-4,0 m2K/W  
 DAK = 1,9-4,0 m2K/W  
 VLOEREN = BESTAAND

BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN BRANDWERENDEHEID VAN 60 MIN. WBD80 VOLGENS DE NEN6072

VENTILATIEVOORZIENINGEN CONFORM BOUWBESLUIT EN DAARVOOR GELDENDE NEN DAGLICHTOETREDING CONFORM NEN2057 TOEGANKELIJKHEIDSECTOR EN OPSTAP / DREMPEL MAX. 20MM

**BRANDVEILIGHEID**  
 ALLE SCHACHTEN EN LEIDINGDOORVOEREN CONFORM NEN-EN 13501-1 EN UITVOEREN IN KALKZANDSTEEN MINIMAAL 100MM DIK  
 BRANDWERENDE WANDEN LOPEN DOOR TOT ONDERKANT VLOER OF DAKCONSTRUCTIE DE HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE HEEFT EEN BRANDWERENDEHEID VAN 60 MIN. WBD80 VOLGENS DE NEN6072  
 BRANDMELDINGSTELLING MET DE OMVANG NIET TOEGANGELIJK ZONDER DOORMIDDELING NAAR RACWANI BRANDWEREN CONFORM NEN2535

**GEBRUIKSOPPERVLAKTE**  
 GEBRUIKSOPPERVLAKTE VOLGENS NEN 2580 EN VERBLIJFSGEBIED PER VERDIEPING.  
 SOUTERRAIN GO = 377 M2  
 VG = 204 M2  
 BEGANE GROND GO = 177 M2  
 VG = 126 M2  
 GO = 16 M2  
 VG = 0 M2  
 VLIERING  
 GO = 16 M2  
 VG = 0 M2  
 TOTAAL GEBRUIKSOPPERVLAKTE = 570 M2  
 TOTAAL VERBLIJFSGEBIED = 330 M2

**GEBRUIKSFUNCTIES**  
 BESTAAND: INDUSTRIEFUNCTIE (100%)  
 NIEUW: HORECA 93 M2 (16%)  
 RECREATIE/SPA 432 M2 (76%)  
 OVERIG 45 M2 (8%)

**BEZETTING**  
 SOUTERRAIN MAX 40 PERSONEN  
 BEGANE GROND MAX 30 PERSONEN

**NADER TE ONTVANGEN**  
 CONSTRUCTIEVE TEKENINGEN EN BEREKENING VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR, DEZE ZU SEPARAAT WORDEN AANGELEVERD.  
 SLOOPWERKZAAMHEDEN IN OVERLEG MET CONSTRUCTEUR.

**1355**  
 Herbestemming pompgebouw Caberg Brusselseweg 621 - Maastricht

projectnummer : 1355  
 status : definitief  
 inhoud : gevels bestaand en nieuw  
 schaal : 1:100  
 datum : 28-05-2014  
 wijzigingsdata :  
 getekend door : [signature]

