

# Wijzigingsplan Golfbaan van het bestemmingsplan Terraspark/ Ambyerveld

Gemeente Maastricht

(12 mei 2005)

## Wijzigingsplan Golfbaan van het bestemmingsplan Terraspark / Ambyerveld

Gemeente Maastricht

12 mei 2005

### Inhoudsopgave

#### Toelichting

##### [1. Inleiding](#)

[1.1. Bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld](#)

[1.2. "Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een Golfbaan"](#)

##### [2. Golfbaan Backerbosch](#)

[2.1. Ruimtelijke karakterisering](#)

[2.2. Verkeer en parkeren](#)

[2.3. Archeologie](#)

[2.4. Bodem](#)

[2.5. Water](#)

[2.6. Natuur en landschap](#)

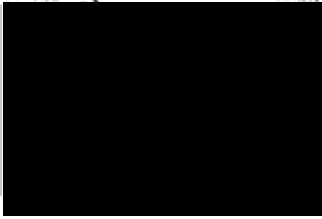
[2.7. Milieuhinder](#)

##### [3. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)

[3.1. Economische uitvoerbaarheid](#)

[3.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)

Mij bekend,  
De secretaris van de provincie



In werking en onherroepelijk m.i.v. 11 mei 2006

Behoort bij het besluit van de Raad/B&W  
van de gemeente Maastricht

d.d. 6-12-2005 No.: 2005-42319

Mij bekend,

De gemeentesecretaris



## 1. Inleiding

### 1.1. Bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld

Momenteel geldt voor de locatie waarop de Golfbaan Backerbosch geprojecteerd is het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld. Dit bestemmingsplan is op 28 mei 2002 door de gemeenteraad vastgesteld, goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg d.d. 14 januari 2003 en, als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 december 2003, inmiddels onherroepelijk.

Het bestemmingsplan is voor een beperkt deel opgezet als een globaal plan, waarin voor een aantal bestemmingen een uitwerkingsverplichting geldt en is grotendeels opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Het algemene doel van het bestemmingsplan is het gebied Terraspark/Ambyerveld om te vormen tot een landschapspark met een duurzame inrichting en grondgebruik. De waarde van het gebied als onderdeel van het Heuvelland zal daarbij dienen te worden beschermd en de functie als recreatief uitloophoofgebied van de stad zal dienen worden te versterkt.

Meer specifiek heeft het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld tot doel om de kernleefgebieden van de Europese hamster en de daaromheen gelegen buffergebieden en verbindingzones veilig te stellen en te versterken.

Overige doelstellingen van het plan, zijn:

- versterken van de aanpak van de bodemerosie en wateroverlast;
- mogelijk maken van de aanleg van een sport- en recreatiepark;
- vergroten recreatieve mogelijkheden en verbeteren van natuur-recreatief netwerk;
- woningbouw in Ambyerveld mogelijk maken;
- enkele autonome ontwikkelingen vastleggen.

### 1.2. "Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een Golfbaan"

De locatie waarop de golfbaan Backerbosch geprojecteerd is, is op de plankaart van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld aangewezen als "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde". Gronden met deze bestemming zijn in principe niet bruikbaar voor het doeleinde Golfbaan. Vanwege de impuls die een Golfbaan echter kan leveren voor toerisme en recreatie, heeft de gemeente het gebruik van de gronden als Golfbaan hier niet willen uitsluiten. Zodoende heeft zij op de plankaart de betreffende locatie omgeven door een lijn met de aanduiding "grens wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van Golfbaan"

In artikel 33. Wijzigingsbevoegdheid, lid 14 van de Voorschriften van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld is omtrent deze aanduiding het volgende opgenomen "Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op de plankaart omgeven door "grens wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van Golfbaan" wijzigen ten behoeve van de realisering van een golfbaan, indien in de gemeente Margraten de planologische zekerheid tot realisering van een golfbaan op de aangrenzende gronden bestaat".

De laatste zin van de bepaling is toegevoegd vanwege het feit dat het overgrote deel van de te realiseren Golfbaan niet op het grondgebied van de gemeente Maastricht ligt maar in de gemeente Margraten. Juridisch-planologische afstemming van de ontwikkelingen in beide gemeente is noodzakelijk om van de Golfbaan landschappelijk één geheel te maken. Aan de eis tot "planologische zekerheid" is voldaan met de vaststelling van het bestemmingsplan "Golfbaan Backerbosch" op 31 oktober 2000 door de gemeenteraad aldaar. In het betreffende bestemmingsplan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van een 18-holes golfbaan met een driving range en een 9 holes gedeelte waar geoefend kan worden.

Op 4 december 2003 is de gemeente Maastricht door Onder Bakkerbosch, Investerings- & Beleggings Mij BV, mede namens de Stichting Golf & Country Club Backerbosch en de Stichting Openbare Golf Backerbosch, verzocht gebruik te maken van boven genoemde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft besloten gehoor te geven aan dit verzoek. Voorliggend plan vormt de onderbouwing van de wijziging op het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld.

## **2. Golfbaan Backerbosch**

### **2.1. Ruimtelijke karakterisering**

Het geprojecteerde gedeelte van de Golfbaan Backerbosch binnen de gemeente Maastricht is gesitueerd ten zuiden van de Zwarteweg en beslaat een oppervlakte van ca. 3,2 hectare.

Daar waar de holes gelegen zijn zal de grond een gazon- of weilandachtig karakter krijgen. Daaromheen krijgt het plangebied een meer landschappelijke inrichting. Zo zullen de holes omgeven worden door een kruidenrijke ruigte, vergelijkbaar met de reeds bestaande vegetatie in de berm langs de Zwarteweg. Ten zuidwesten van de holes zal een waterpartij komen te liggen, omgeven door oeverbeplanting. Voorts is, in het oostelijke deel van het plangebied, een wildakker geprojecteerd. Tot slot zullen tussen de holes en de Zwarteweg ca. 17 (fruit)bomen worden geplant.

Binnen het plangebied zullen geen gebouwen worden opgericht. De gebouwen welke behoren tot de golfaccommodatie zullen op de tot het grondgebied van Margraten behorende gronden worden opgericht. Wel zullen op het Maastrichtse grondgebied enkele schuilgelegenheden en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

### **2.2. Verkeer en parkeren**

De Golfbaan Backerbosch zal volledig ontsloten worden via het grondgebied van de gemeente Margraten. Vanaf de Zwarteweg zal geen directe toegang tot de Golfbaan aangebracht worden.

Het parkeren zal zich concentreren rondom de gebouwen en bouwwerken van de golfaccommodatie en dus ook uitsluitend op het grondgebied van de gemeente Margraten plaatsvinden.

### **2.3. Archeologie**

Het gehele plangebied van het bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld is aan te merken als waardevol. In het gebied zijn zowel bij oppervlakteonderzoek als bij opgravingen resten aangetroffen uit de prehistorie, Romeinse tijd en Middeleeuwen. In verband met deze vondsten en de mogelijke aanwezigheid van ander archeologisch materiaal zijn delen van het plangebied van het bestemmingsplan aangemerkt als gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en op de plankaart opgenomen als "Archeologisch attentiegebied".

Het terrein waarop de Golfbaan geprojecteerd is, is één van deze attentiegebieden. Behalve voor het doeleinde "Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde", is het terrein als gevolg mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige archeologische waarden. Binnen deze gebieden is een aanlegvergunningenstelsel van kracht, wat inhoudt dat ten aanzien van werkzaamheden indien noodzakelijk een vergunning dient te worden aangevraagd.

### **2.4. Bodem**

Uit onderzoeken gedaan in het kader van het Bestemmingsplan Terraspark/Ambyerveld is gebleken dat de bodem in het gehele plangebied van het bestemmingsplan als schoon wordt beschouwd. Wel is bepaald dat bij bouwactiviteiten, zoals de aanleg van een golfbaan, een toereikend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Zodoende heeft UDM Adviesbureau B.V. in november 2003, inzake de ontwikkeling van de Golfbaan Backerbosch, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het gebied Keerderberg, te Margraten en Maastricht, waarvan de locatie voor de Golfbaan onderdeel uitmaakt.

Reeds eerder is op percelen zuidelijk van de onderzoekslocatie (Cadier en Keer, gemeente Margraten) een bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de eerste fase van de aanleg van het geplande golfterrein. Uit dit onderzoek (gerapporteerd op 9 mei 2000 door Cauberg Huygen) zijn geen verontreinigingen naar voren gekomen. Er zijn slechts lichte overschrijdingen van de streefwaarden gemeten voor cadmium en zink en de EOX-concentraties liggen tussen 0,1 en 0,2.

Naast een historische verkenning van het (ondergronds) grondgebruik, heeft het bureau ook veldwerk uitgevoerd. Tijdens het veldwerk (uitgevoerd op 18 en 19 november 2003) zijn steekproefsgewijs een aantal boringen verricht en een aantal grondmonsters chemisch-analytisch onderzocht. Van de in totaal 58 boringen zijn er 11 boringen (Boring 1 t/m 11) verricht op de

locatie van de Golfbaan, waarvan 8 tot 0.50 m -mv en 3 tot 2.00 m -mv.

Op basis van de historische verkenning en het veldwerk is het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

- uit de historische verkenning is gebleken dat het gebied alleen in gebruik is geweest ten behoeve van landbouwactiviteiten en er geen locaties bekend zijn met een ondergrondse brandstoftank of locaties opgenomen in de archieven Wet milieubeheer;
- tijdens het veldwerk is geen freatisch grondwater aangetroffen, dit bevindt zich op ca. 20 m -mv, hier zijn echter geen boringen gedaan;
- het grondwater in onderliggende kalken stroomt in westelijke richting naar de Maas;
- het oppervlaktewater stroomt tevens rechtstreeks naar de Maas;
- tijdens het veldwerk zijn geen verdachte locaties aangetroffen;
- de zintuiglijke waarnemingen uit de boorprofielen geven geen aanleiding een bodemverontreiniging te verwachten;
- de chemische analyses op de grondmonsters hebben geen overschrijdingen van enige streefwaarden aangetoond, met uitzondering van een lichte verhoging van de cadmiumconcentratie in mengmonster 2 (Boring 7 - 11).

## 2.5. Water

### *Grondwaterbeschermingsgebied*

Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het freatisch grondwaterbeschermingsgebied De Tombe. In de Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn regels opgenomen ter bescherming van deze gebieden en is het verrichten van bepaalde handelingen aan beperkingen onderworpen. In grondwaterbeschermingsgebieden is de vestiging van risicodragende bedrijvigheid niet toegestaan. De golfbaan kan evenwel niet worden gekwalificeerd als risicodragende bedrijvigheid.

### *Hydrologie*

Het grondwater van Zuid-Limburg wordt geohydrologisch begrensd door de Feldebiss-breuk. Ten zuidwesten van dit breukvlak is het freatische grondwater in een aantal eenheden in te delen. De begrenzing van deze eenheden wordt gevormd door rivier- en beekdalen. De golfbaan Bakkerbosch is gelegen binnen de geohydrologische eenheid van het Plateau van Margraten. Het watervoerend pakket (freatisch grondwater) wordt gevormd door kalksteen. Deze laag bestaat uit de Formatie van Gulpen en/of Maastricht. Dit pakket is ongeveer 25 tot 200 meter dik. De doorlatendheid van dit pakket bedraagt 1-10 m/d. Deze kalksteenformaties liggen op een slecht doorlatende laag, gevormd door de Formatie van Vaals en/of Aken. De dikte hiervan varieert tussen de 50 en 100 meter. Deze laag ligt op een ondoorlatende basis die gevormd is in het Carboon. De bovenlaag wordt gevormd door een matig doorlatende lösslaag die een pakketdikte heeft van 30 tot 60 meter en een doorlatendheid van 0,01-4 m/d. Deze lössafzettingen liggen boven de grondwaterspiegel. De stijghoogte van het grondwater in het plangebied (de met water verzadigde zone) varieert ten opzichte van NAP van 50 tot 90 meter. Ten opzichte van het maaiveld ligt het grondwater dus tussen -10 en -30 meter. De winning van water in de waterwingebieden vindt plaats op een diepte van -90 tot -100 meter ten opzichte van het maaiveld. Het grondwater verplaatst zich in noordwestelijke richting.

De kwaliteit van dit grondwater in vergelijking met het freatisch grondwater in zandafzettingen is vrij constant door een lange verblijfstijd en het homogene ruimtegebruik. Door een laag organisch stofgehalte in de bodem en de opbouw van de diepere ondergrond kunnen de bacteriële afbraakprocessen, de denitrificatie, niet of ten dele plaatsvinden. Hierdoor spoelt veel van de toegediende bemesting uit naar het grondwater, hetgeen tot gevolg heeft gehad dat er sprake is van een hoog nitraatniveau in het grondwater.

In het plangebied zijn geen primaire oppervlaktewateren of zuiveringstechnische werken gelegen.

### *Golfbaan*

Het ontwerp van de golfbaan gaat uit van het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater binnen het gebied. Het water van de greens en tees zal via drains worden afgevoerd naar de verzamelvijver. Dit water zal hergebruikt worden voor de beregening. Het overige regenwater zal op dezelfde wijze afstromen als nu in het gebied plaatsvindt, met dien verstande dat er meer water zal retenderen vanwege een andere begroeiing (meer gras). Veel van dit water zal naar de lager gelegen poelen toestromen.

De golfbaan kan worden gekenmerkt als een natuurgolfbaan. Dit wil zeggen dat naast golfen natuurontwikkeling plaatsvindt. Intensief beheerde gebieden zijn greens, tees, fairways en semi-roughs. Deze zullen volgens golftechnische normen worden gemaaid. De roughs en carry's zullen extensief worden beheerd. De golfers zullen zich hieraan moeten aanpassen. Op de golfbaan kunnen drie groepen gebieden worden onderscheiden:

#### 1. Cultuureenheden

Onder deze groep vallen de tee, fairway, apron, foregreen, green en bunker. Binnen deze gebieden zijn geen natuurwaarden te ontwikkelen. Door een afgestemd milieuhygiënisch beheer met betrekking tot het beperken van bemesting, beregening en bestrijdingsmiddelengebruik kan een waardeontwikkeling in de semi-natuurlijke en natuurlijke eenheden positief worden beïnvloed.

#### 2. Semi-natuurlijke eenheden

Deze groep bestaat uit de semi-roughs. Binnen deze gebieden is in beperkte mate natuurontwikkeling mogelijk.

### 3. Natuurlijke eenheden

Onder deze groep vallen de waterpartijen, de natuurroughs en de akkerbiotopen. De natuurroughs zijn te verdelen in hoge (mantelvegetaties) en lage roughs. Dit wil zeggen roughs met een struweelachtige vegetatie en roughs met een ruigtevegetatie. Op dit type roughs is de potentie voor natuurontwikkeling het grootst.

In de aanlegfase worden de intensief beheerde landbouwgebieden voor een groot deel omgezet naar meer extensief beheerde roughs en fairways waar, in de gebruiksfase, geen spuitmiddelen en meststoffen zullen worden gebruikt. Een kleiner deel wordt omgevormd naar meer intensief beheerde tees en greens. Het pesticidegebruik blijft in de gebruiksfase zeer beperkt. Het percolaatwater van de tees en greens - de meest intensief beheerde delen van de golfbaan - wordt via een eigen drainagestelsel opgevangen en afgevoerd naar poelen met een helofytenfilter. Bemesting van tees en greens is nodig om kwaliteit en groei van de grassoorten op peil te houden. Deze bemesting wordt grotendeels opgenomen door het gras. Bestrijdingsmiddelen worden alleen gebruikt wanneer het gras wordt besmet met bijv. schimmelaantastingen, of tegen onkruid, als andere maatregelen niet afdoende zijn. Door de geringe omvang van applicatie (puntgerichte toepassing met handdrukspuit) en het type middel hoeft niet gevreesd te worden voor bioaccumulatie en doorvergiftiging.

Bij golfbanen in gevoelige gebieden, zoals een grondwaterbeschermingsgebied, wordt slechts MCPA, MCPP en ijzersulfaat (voor versterking van de celwand van gramineae) gebruikt. Beide stoffen worden slechts in beperkte mate gebruikt. In lössgebieden is de halfwaardetijd (de tijd die nodig is om de helft van de stof af te breken) klein. Dit wil zeggen dat de stof snel wordt afgebroken. Gezien de beperkte toepassing en de gelet op het feit dat de indringingssnelheid van de infiltratie van water klein is, wordt geen of nauwelijks invloed op het freatisch grondwater verwacht.

De bemesting zal, mede gezien het gebruik van langdurig werkende meststoffen, een beperkter effect hebben op de bodem- en grondwaterkwaliteit dan de huidige bemesting die nu nog op deze agrarische gronden plaatsvindt.

De bemesting op de green bedraagt 20 g/m<sup>2</sup> en op de tee 15 g/m<sup>2</sup>.

De fairway en de rough worden niet bemest. Onkruidbestrijding vindt op de green en de tee plaats met behulp van een mes of met hulpmiddelen (MCPA of MCPP). Op de fairway en de rough vindt geen onkruidbestrijding plaats. Schimmelbestrijding vindt alleen op de green plaats door middel van de toepassing van ijzersulfaat (geen bestrijdingsmiddel), één keer per jaar. Insectenbestrijding vindt plaats met behulp van biologische middelen.

De mate van beregening op de green varieert, maar zal als gevolg van het korte gras ter plaatse regelmatig voorkomen. Op de tee wordt alleen in droge perioden beregend, op de fairway alleen bij sterke droogte. De roughs worden in het geheel niet beregend.

In het algemeen mag geconcludeerd worden dat het gebied er in milieuhygiënische en hydrologische zin beduidend op vooruit gaat en een significante verbetering betekent voor (dit deel van) het grondwaterbeschermingsgebied, dat immers door overbemesting wordt bedreigd.

## 2.6. [Natuur en landschap](#)

In het kader van het bepalen van de mogelijke effecten van de ontwikkeling van de Golfbaan en daaraan gerelateerde functies, heeft Dhr. A. Boonman, zijnde Golfcourse-environmentalist, in november 2003 een inventarisatie van de natuur en het landschap op de betreffende locatie uitgevoerd.

Uit een vergelijking van de informatie, naar voren gekomen uit de inventarisatie, en de plankaart, blijkt dat de bestaande vegetatie op geen enkele wijze zal worden aangetast door de aanleg van de golfvoorzieningen. De vegetatie zal zelfs worden uitgebreid door toevoeging van elementen als (fruit)bomen, een kruidenrijke ruigte, een waterpartij en wildakker. Het landschap zal hierdoor wel veranderen van een typisch Limburgs landbouwgebied met enkele houtwallen (langs de grens van de belendende tuin en langs de holle weg) in een meer parkachtig gebied. Door dit meer afwisselende landschap met veel meer natuurlijke elementen, ontstaan er echter meerdere biotopen voor een veel grotere diversiteit aan kleinere zoogdieren, amfibieën, reptielen en vogels. Met name de wildakker en waterpartij zullen een belangrijke rol gaan spelen in het aantrekken van deze kleine diersoorten. Daarnaast is het zeker niet uitgesloten dat meer zeldzame en zelfs beschermde diersoorten zich hier in de toekomst zullen gaan vestigen (waarnemingen op andere golfbanen bevestigen dit).

## 2.7. [Milieuhinder](#)

Vanwege de ligging van de Golfbaan Backerbosch in een grondwaterbeschermingsgebied stelt de Wet Milieubeheer voor het aanleggen van de golfbaan een Milieu Effect Rapportage (MER) verplicht. Het doel van de m.e.r.-procedure is om via een MER met daarin informatie over de mogelijke nadelige effecten van het initiatief op het milieu, het milieubelang naast de andere belangen bij de planvorming en besluitvorming een volwaardige plaats in te laten nemen.

In het kader van het Bestemmingsplan Golfbaan Backerbosch (gemeente Margraten) is in 1998 reeds een MER voor de golfbaan opgesteld. In dit MER is een Meest Milieuvriendelijk Alternatief (MMA) ontwikkeld voor de inrichting van het gebied. Door voor dit MMA te kiezen zullen er naar verwachting geen noemenswaardige negatieve gevolgen voor het milieu (bodem, water, ecologie en landschap) optreden. Het MMA is dan ook uitgekozen als basis voor het Bestemmingsplan Golfbaan

Backerbosch.

Aangezien het MER betrekking had op de gehele golfbaan en haar omgeving, hoeft voor voorliggend wijzigingsplan geen aparte m.e.r.-procedure doorlopen te worden en mag aangenomen worden dat met de realisatie van het gedeelte van de golfbaan op het grondgebied van de gemeente Maastricht geen noemenswaardige negatieve gevolgen op het milieu te verwachten zijn.

### **3. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **3.1. Economische uitvoerbaarheid**

Het project Golf Course Backerbosch wordt uitgevoerd door financiering van de Bank Nederlandse Gemeenten in samenwerking met de gemeente Margraten. Voor de gemeente Maastricht zijn er zodoende geen kosten aan de ontwikkeling van de golfbaan verbonden.

#### **3.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorontwerp-wijzigingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 25 maart 2004 tot en met 21 april 2004. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.