

Beheersverordening KPN-locatie 2017

Vastgesteld 12 december 2017



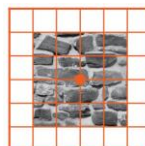
Gemeente Maastricht

Beheersverordening KPN-locatie 2017

Vastgesteld 12 december 2017



Gemeente Maastricht



vandewall
planologisch advies

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	7
<hr/>	
Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken	8
Artikel 3 Groen	8
Artikel 4 Kantoor	10
Artikel 5 Recreatie - Sport	12
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed	14
<hr/>	
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 8 Anti - dubbelregel	18
Artikel 9 Algemene regels	18
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 13 Algemene procedureregels	20
Artikel 14 Overige regels	20
<hr/>	
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 15 Overgangsrecht	21
Artikel 16 Slotregel	21
 Bijlage 1 Parkeernormen	 22

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

de beheersverordening "KPN – locatie 2017" van de gemeente Maastricht.

1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bvKPNlocatie2017-vg01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 additionele voorzieningen:

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

1.4 antennebeleid:

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

1.5 antenne-installaties:

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

1.6 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

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

1.9 bekende archeologische vindplaats:

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

1.10 besluitsubvlak:

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

1.11 besluitsubvlakgrens

de grens van een besluitsubvlak indien het een vlak betreft.

1.12 besluitvlak:

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

1.13 besluitvlakgrens:

de grens van een besluitvlak.

1.14 bestaande situatie:

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

1.15 bijgebouw:

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

1.16 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 m onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 café:

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

1.23 coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid en van verdovende en/of hallucinerende stoffen.

1.24 erotisch horecabedrijf:

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer 'seksbedrijf' zoals bedoeld en omschreven in dit artikel en is derhalve APV-vergunningplichtig.

1.25 gebouw:

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

1.26 gebruiksoppervlakte:

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

1.27 growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 headshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.30 horeca:

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

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1: een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen dan wel fungeert als aan een hoofdfunctie ondergeschikte nevenactiviteit, waarbij naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren, in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

horeca categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant;

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

horeca categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al

dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

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

1.31 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.32 langzaam verkeer:

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

1.33 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.34 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.35 overkapping:

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

1.36 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

1.37 peil:

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

1.38 ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit:

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

1.39 seksbedrijf:

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

1.40 smartshop:

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.41 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

1.42 verstoringsoppervlakte, projectgebied:

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van het planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.43 vloeroppervlak:

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

1.44 voorgevelijn:

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

1.45 wegverkeer:

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

1.46 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 het vloeroppervlak:

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken

Artikel 3 Groen

3.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken en plantsoenen;
- c. bermen en beplantingen;
- d. taluds;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- h. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

3.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

Artikel 4 Kantoor

4.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bestaande wegen;
- d. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
- d. de goothoogte mag niet minder bedragen dan 80% van de onder c. aangegeven maximaal toelaatbare goothoogte;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter hoger zijn dan de onder c. aangegeven maximaal toelaatbare goothoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de totale oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² per bouwperceel, met dien verstande dat
 1. deze niet voor de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
 2. niet meer dan 50% van het onbebouwd deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1 onder c. en artikel 4 lid 2.1 onder d. ten behoeve van een hogere maximale goot- en/of bouwhoogte, met dien verstande dat:

- a. dit noodzakelijk wordt geacht voor een betere stedenbouwkundige inpassing;
- b. de afwijking niet meer bedraagt dan 20% van de conform artikel 4 lid 2.1 onder c. en artikel 4 lid 2.1 onder d. maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Binnen het in artikel 4 lid 2.1 onder a. bedoelde bouwvlak mogen onbebouwde gronden uitsluitend worden gebruikt als tuin, met dien verstande dat maximaal 20% van het onbebouwde oppervlak mag worden gebruikt als parkeergelegenheid.

Artikel 5 Recreatie - Sport

5.1 Besluitvlakomschrijving

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

- a. sportieve recreatie;
- b. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting;
- c. aan de functies ondergeschikte opslag;
- d. groenvoorzieningen;
- e. bestaande wegen;
- f. fiets- en voetpaden en overige verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

5.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Besluitvlakomschrijving

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

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van masten en/of palen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan.

6.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed

7.1 Besluitvlakomschrijving

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Onderdelen

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

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)': archeologische zone c.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologische zones

7.2.1.1

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

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

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

7.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 7.2.1.1 onder b. vindt plaats indien:

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

7.2.1.3

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.2.2 Rapportageplicht

7.2.2.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de bouwaanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

7.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 7.2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

7.3 Nadere eisen

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 7 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

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

7.5.1 Archeologische zones

7.5.1.1

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

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

7.5.1.2

De in 7.5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

7.5.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 7.5.1.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in 7.5.1.1 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

7.5.3 Rapportageplicht

7.5.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

7.5.3.2

Het archeologisch rapport als bedoeld in 7.5.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Archeologische zones

7.6.1.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstorende ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en:

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

7.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de beheersverordening te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' het voormelde besluitsubvlak geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti - dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene regels

9.1 Ondergronds bouwen

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

9.2 Antennemasten en zendmasten

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- c. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.
- d. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

10.2 Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van deze beheersverordening dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:
 1. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
 2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
 3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van artistieke kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- e. van het bepaalde in artikel 15 lid 2 en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid .
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging besluitvlakgrenzen

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Omgevingsvergunningen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning (Wabo) van toepassing.

13.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

13.3 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Overige wettelijke regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldend plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de beheersverordening 'KPN – locatie 2017'.

Bijlage 1 Parkeernormen

Parkeernormen Maastricht 2017 Juli 2017 - actualisatie parkeernormen

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



Parkeernormen Maastricht 2017

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

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

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

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

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



Gemeente Maastricht

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

Deze normen worden gehanteerd bij toetsing van onder meer omgevingsvergunningsaanvragen. De parkeernormen zijn van belang voor nieuwe bouwinitiatieven en ruimtelijke plannen. Deze informatie is dus relevant voor onder meer projectontwikkelaars en architecten.

Normen naar zones

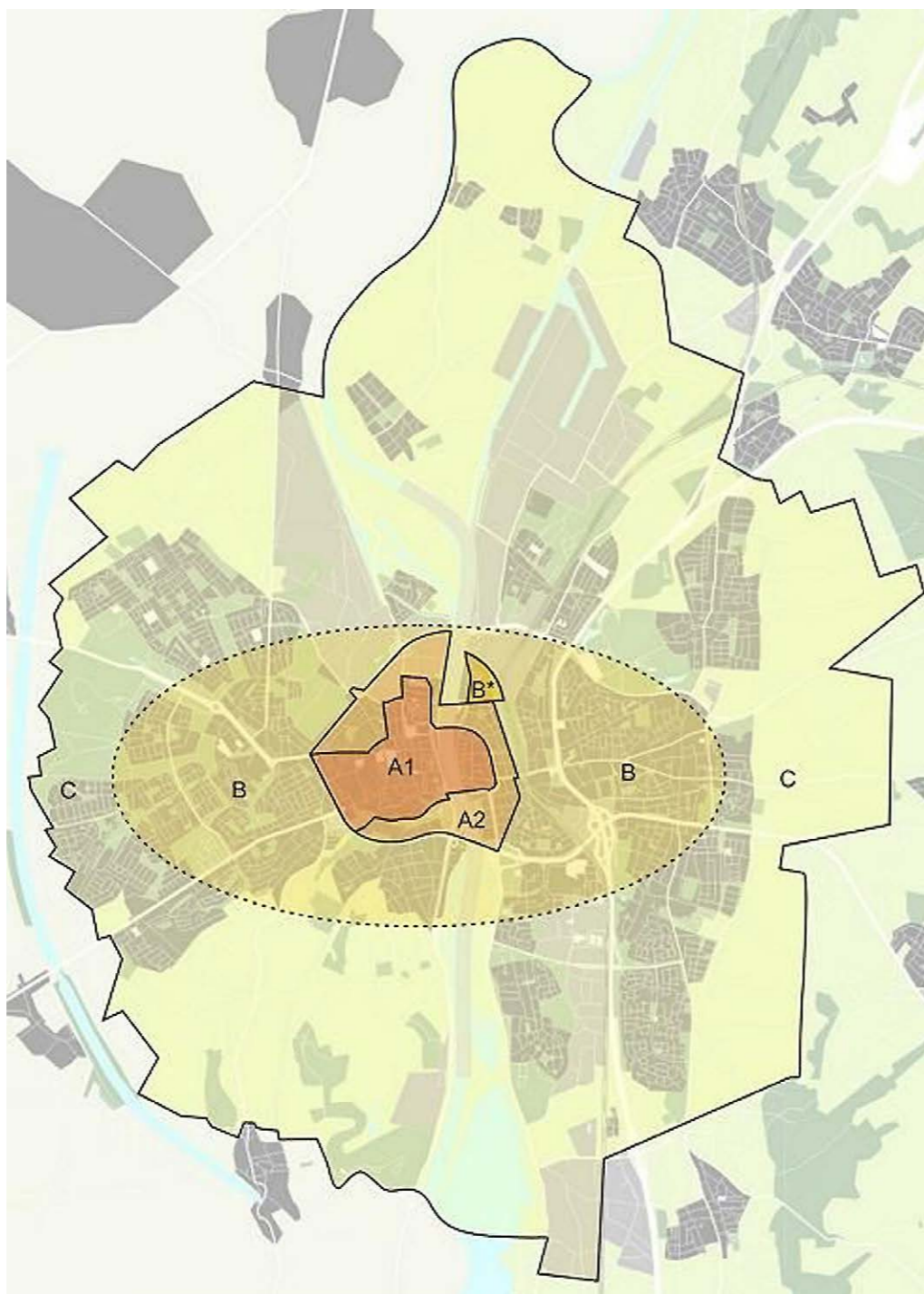
In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

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

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

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

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



Van parkeernorm naar parkeereis

Bij het toetsen van (ver)bouwplannen wordt de parkeereis berekend aan de hand van de vastgestelde parkeernormen. De initiatiefnemer moet in het (ver)bouwplan rekening houden met het realiseren van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein conform de parkeereis. Bij een verbouwing telt slechts de toegevoegde parkeervraag mee. Bij een verbouwing telt voor het berekenen van de parkeereis het eventueel reeds aanwezige tekort dus niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeereis te worden voldaan. De beschikbare parkeerruimte op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegeteld, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerruimte aanwezig is. In gebieden waar sprake is van een grote parkeerdruk blijft de openbare parkeercapaciteit altijd buiten beschouwing.

Uitzondering

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

Parkeerfonds

In de bouwverordening van de gemeente Maastricht is bepaald dat burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de verplichting dat in voldoende mate in de te verwachten parkeerbehoefte moet zijn voorzien in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het daarbij behorende erf. Als er te weinig parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen, kan een omgevingsvergunning worden geweigerd. Is aanleg of uitbreiding van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk, dan kan onder voorwaarden vrijstelling worden verleend voor de parkeereis. Het verlenen van vrijstelling is onder andere mogelijk, indien op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien. Aan dit vereiste wordt voldaan als de gemeente op zich neemt zorg te dragen voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemoeide kosten worden gefinancierd uit het Parkeerfonds. Dit houdt in dat in de omgevingsvergunning in relatie tot de hiervoor bedoelde vrijstelling de voorwaarde wordt opgenomen dat een bedrag van € 2.722,68 per parkeerplaats in het gemeentelijk Parkeerfonds dient te worden gestort. Afhankelijk van de ligging en de omvang van het bouwinitiatief is het ook mogelijk dat de gemeente de kosten van de aanleg van parkeervoorzieningen verhaald door middel van een exploitatieovereenkomst.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Grens van het besluitgebied	4
1.3 Leeswijzer	6
<hr/>	
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
<hr/>	
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het besluitgebied	18
3.1 Ruimtelijke structuur	18
3.2 Infrastructuur	19
3.3 Bebouwingsstructuur	19
<hr/>	
Hoofdstuk 4 Bestaand gebruik in relatie tot nieuwbouw	20
<hr/>	
Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten	21
5.1 Water	21
5.2 Ecologie	22
5.3 Geluid	23
5.4 Bodem	23
5.5 Bedrijven en milieuzonering	24
5.6 Externe veiligheid	24
5.7 Luchtkwaliteit	27
5.8 Lichthinder	28

5.9 Trillingshinder	28
5.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	29
<hr/>	
Hoofdstuk 6 De beheersverordening	30
6.1 Algemeen	30
6.2 Opzet van de regels	30
<hr/>	
Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf	34
Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf	35
9.1 Procedure	35
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	36

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding

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

De beheersverordening

Een beheersverordening is een beheerregeling en heeft betrekking op een gebied waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien. Anders dan een bestemmingsplan kent de beheersverordening geen voorbereidingsprocedure en geen beroepsmogelijkheden, omdat vaststelling van een beheersverordening wordt gezien als vaststelling van algemeen verbindende voorschriften; hiertegen staan geen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen open (art. 8.3 sub 1 onder a. Awb). Het belangrijkste gegeven bij de beheersverordening is dat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen worden vastgelegd. De beheersverordening is een geschikt instrument voor die gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen meer worden voorzien; daarnaast wordt tijd bespaard omdat een beheersverordening zonder procedurele eisen door de raad kan worden vastgesteld.

De term 'bestaand gebruik'

Een beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd. Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd met eventuele ruimte voor kleine, meer reguliere, uitbreidingsmogelijkheden. Bij gebruik in ruime zin worden het vigerende bestemmingsplan en de verleende omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken als uitgangspunt genomen. Dit kunnen dus ook ontwikkelingen zijn die ten tijde van het vaststellen van de beheersverordening nog niet zijn gerealiseerd. Gebruik in ruime zin kan worden uitgelegd in een beperkte en een brede variant. Deze varianten onderscheiden zich hierin dat in de beperkte variant, met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde bestaand gebruik en bebouwing wordt vastgelegd met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden, terwijl in de brede variant alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Voor deze beheersverordening is gekozen voor het regelen van het gebruik in ruime zin en in de brede variant, omdat in het vigerende bestemmingsplan nog bouw mogelijkheden zijn die tot op heden nog niet zijn benut.

Opbouw van de beheersverordening

De beheersverordening is geregeld in hoofdstuk 3A van de Wro. In artikel 3.38, lid 1 Wro is bepaald dat de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 (het bestemmingsplan) voor die delen van de gemeente waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening kan vaststellen, waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaand gebruik wordt geregeld. Van een ruimtelijke ontwikkeling is sprake als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologische toegestane gebruik van gronden en opstallen. De beheersverordening moet voldoen aan het Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening) en dus aan het IMRO2012 en de STRI2012. De SVBP2012 is niet van toepassing op de beheersverordening. De voorliggende beheersverordening bestaat uit twee delen, te weten een set regels (de juridische regeling) en een illustratie (verbeelding). Het plan is daarnaast voorzien van een toelichting, waarin de gemaakte beleidskeuzen en de vertaling daarvan in de regels zijn toegelicht.

Regels (juridische regeling)

Er is een juridische regeling opgesteld die qua opzet aansluit bij de standaardregeling van de gemeente Maastricht. De regels hebben betrekking op het bouwen van bouwwerken en het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden. Hiertoe kan gebruik worden gemaakt van gebruiksregels, bouwregels, afwijkingsregels, de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden en de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk. De gebruiksregels zien op het gebruik van gronden en bouwwerken. De bouwregels hebben betrekking op het bouwen van bouwwerken en geven aan hoe en waar er gebouwd mag worden. De afwijkingsregels vinden hun grondslag in artikel 3.38, lid 4 Wro, waarin is bepaald dat een beheersverordening een regeling kan bevatten voor het afwijken van de beheersverordening. Artikel 3.38, lid 3 Wro vormt de grondslag voor het opnemen van een omgevingsvergunning voor werken en slopen.

Illustratie: besluitvlakken en besluitsubvlakken

De kaart behorende bij een beheersverordening heet een illustratie. Deze illustratie bestaat uit een besluitgebied (dit is het plangebied), besluitvlakken en besluitsubvlakken. De illustratie ten behoeve van deze beheersverordening is in digitale vorm vervaardigd, waarbij mede gebruik is gemaakt van de aanbevelingen en richtlijnen zoals deze zijn opgenomen in de 'Praktijkrichtlijn Gebiedsgerichte Besluiten' (PRGB) en in de VNG-handreiking 'Beheersverordening Wro' worden gegeven. De digitale kaart is objectgericht samengesteld en leidt tot een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bvKPNlocatie-vg01. De illustratie is getekend op schaal 1:1.000.

Toelichting

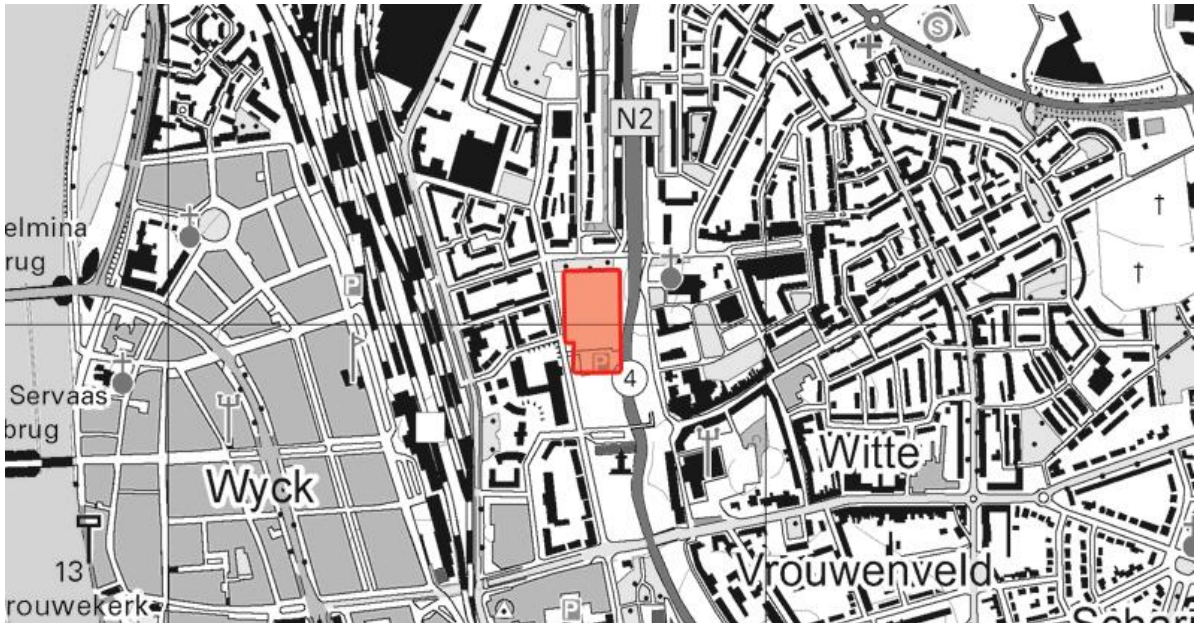
De toelichting geeft het resultaat van de keuzen weer die door de gemeente zijn gemaakt in het kader van de beheersverordening. Hierin dienen de afwegingen aangaande de keuze van de besluit(sub)vlakken ten behoeve van dit plan te worden verantwoord. In de toelichting worden ook de beleidsmatige aspecten die in het gebied een rol spelen toegelicht en worden de andere ruimtelijk relevantie onderwerpen, zoals milieuhygiënische aspecten, archeologie en cultuurhistorie en water behandeld.

Qua opbouw van deze beheersverordening is aangesloten op systematiek zoals opgenomen in het 'Handboek Ruimtelijke Plannen' van de gemeente Maastricht.

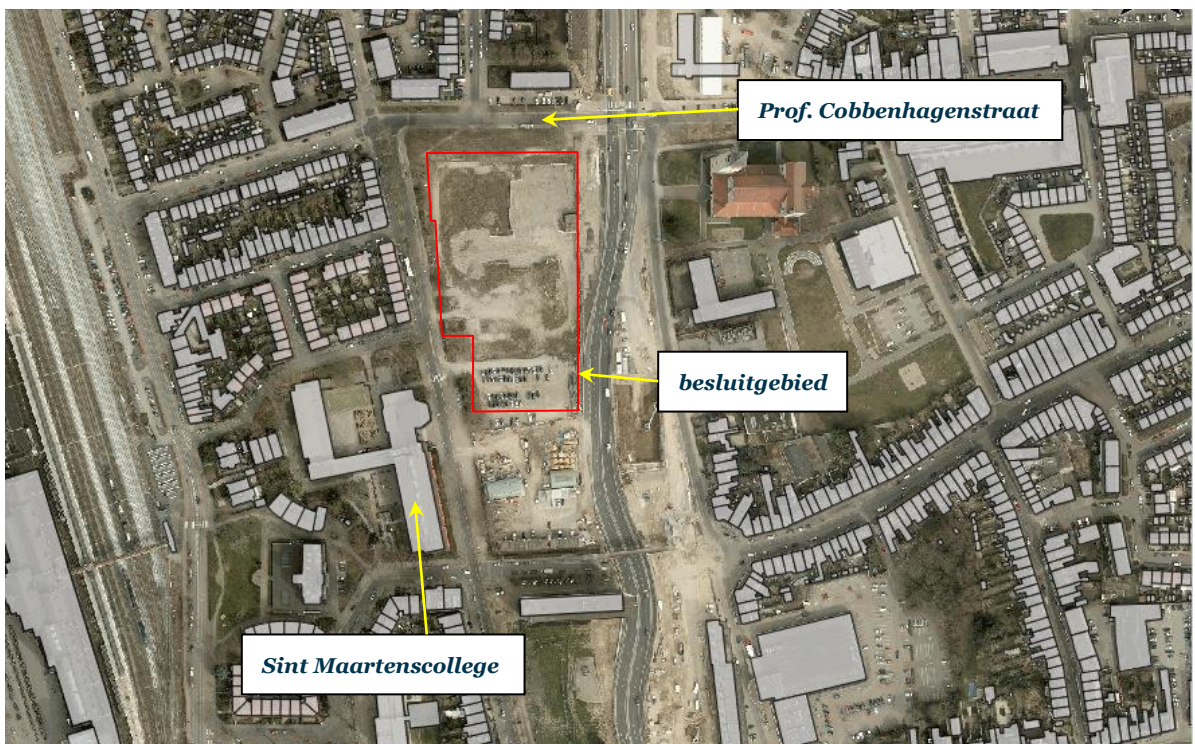
1.2 Grens van het besluitgebied

De begrenzing van het besluitgebied van voorliggend beheersverordening is afgestemd op de begrenzing van het toenmalige ontwikkelingsplan voor deze locatie. Het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening wordt aan de noordzijde begrensd door onbebouwde gronden langs de Professor Cobbenhagenstraat, aan de oostzijde door de autosnelweg A2, aan de zuidzijde door het noordelijke deel van het voormalige sportterrein van het Sint Maartenscollege en aan de westzijde door onbebouwde gronden langs de Noormannensingel. De gronden zijn deels in particulier bezit en deels in bezit van de gemeente Maastricht (situatie medio 2014). Thans wordt het zuidelijk deel van het besluitgebied (onderdeel van de voormalige sportterrein behorende bij het Sint Maartenscollege) tijdelijk benut als parkeergelegenheid voor het personeel van het Sint Maartenscollege en voor de uitvoerders van de werkzaamheden ten behoeve van de ondertunneling van de A2 ('Groene Loper').

Op onderstaande topografische kaart is de begrenzing van het besluitgebied weergegeven:



Op onderstaande luchtfoto is de situatie in het besluitgebied tussen de rode begrenzing weergegeven; de footprint van het gesloopte KPN-gebouw is nog duidelijk zichtbaar:



1.3 Leeswijzer

De toelichting bij deze beheersverordening bestaat uit negen hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt aangegeven welke uitgangspunten voor het voorliggende besluitgebied gelden. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het besluitgebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden enkele aspecten van de beheersverordening in relatie tot bestaand gebruik aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde; hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in deze beheersverordening en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de besluitvlakregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met de communicatieparagraaf in hoofdstuk 9.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Europees beleid

Vogel- en habitatrichtlijn

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Nederland heeft 162 Natura 2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

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

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het

Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige besluitgebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan dertien nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren; 2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
<i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>	<ol style="list-style-type: none"> 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	<ol style="list-style-type: none"> 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten ; 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR zijn twee besluiten voorhanden: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk Rijksbeleid te borgen. Van provincies en gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke

besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. In hoofdstuk 2 van het Barro (titel 2.1 t/m titel 2.13) zijn de nationale belangen opgenomen. Er is voor wat betreft het besluitgebied van deze beheersverordening geen sprake van nationale belangen. Resumerend kan worden aangegeven dat vanuit het Barro geen beperkingen of voorwaarden kunnen worden verbonden aan dit ruimtelijk plan.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

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

De voorliggende beheersverordening bevat geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het besluitgebied is voorts gelegen in het stedelijk gebied van Maastricht en is planologisch-juridisch al geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Wyckerpoort'. De ladder voor duurzame verstedelijking is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Nota Belvédère

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

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

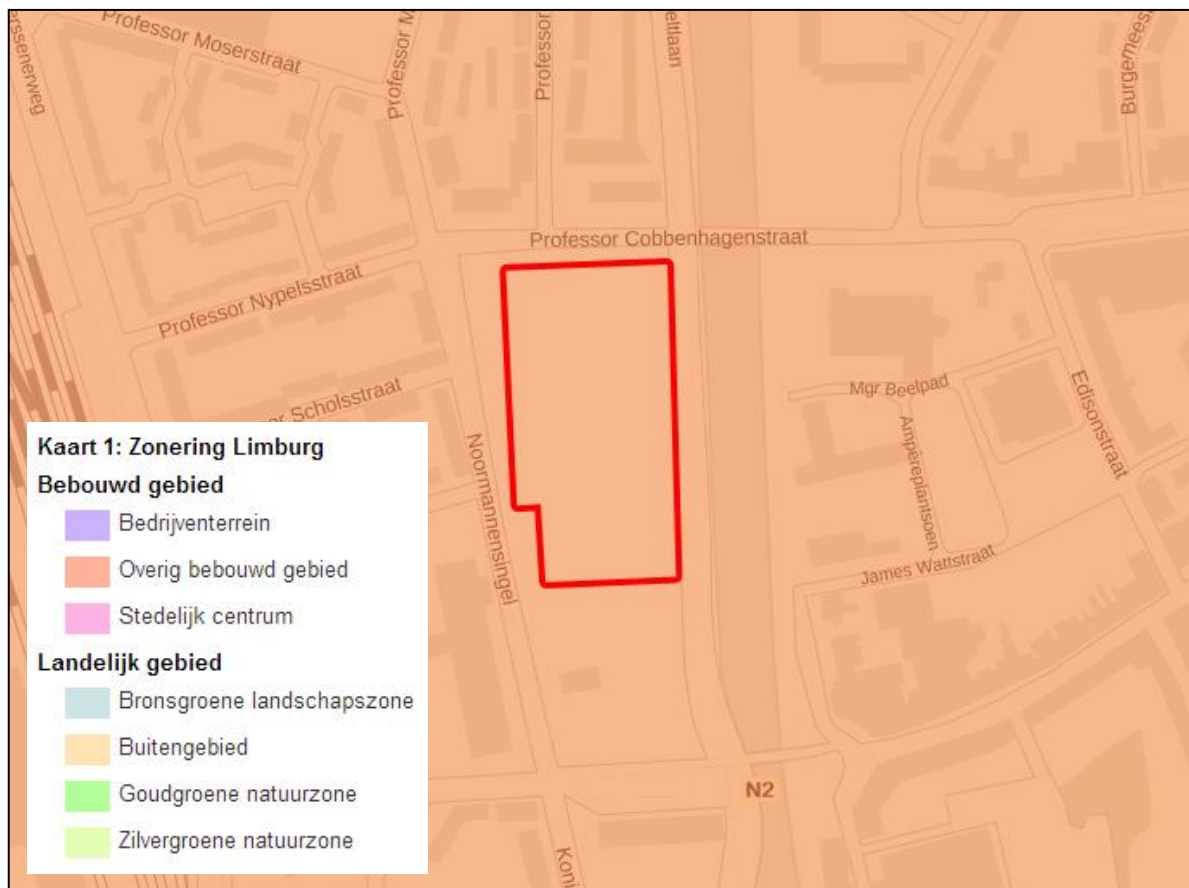
2.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

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

Plangebied

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



Overig bebouwd gebied

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

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Algemeen ruimtelijk beleid

Stadsvisie 2030 (2005) + actualisatie 2008

In juni 2005 werd de Stadsvisie 2030 vastgesteld. Daarmee staat de koers van de stad Maastricht vast. In deze visie zijn twaalf economische, fysieke en sociale speerpunten gepresenteerd op basis waarvan de stad zich verder

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

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

Voor deze beheersverordening biedt de Stadsvisie geen specifieke uitgangspunten, omdat met dit plan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt; er is uitsluitend sprake van de bestending van een bestaande planologische situatie.

Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)

Als antwoord op de ontwikkelingen (bevolkingssamenstelling, inperking verspreid voorzieningenniveau, aandacht voor duurzaamheid, klimaatverandering et cetera) en om de aantrekkelijkheid van de stad voor (bestaande en nieuwe) inwoners, ondernemingen en haar bezoekers te verbeteren gaat Maastricht gericht werken aan de volgende vier ruimtelijke thema's:

- versterking van haar positionering als internationale stad ten behoeve van de economische vitaliteit en innovatie van de stad en regio;
- investeren in een robuuste en duurzame bereikbaarheid om het vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en ondernemingen te verbeteren;
- het landschap versterken en verbinden met de stad zodat het nog meer bijdraagt aan de unieke woonkwaliteit en de toeristische aantrekkingskracht en
- het bestaande stedelijk gebied zorgvuldig en geleidelijk transformeren, waarbij wordt gekomen tot een robuust netwerk van maatschappelijke voorzieningen en aantrekkelijke ontmoetingsplekken en openbare ruimten.

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen.

In de Structuurvisie Maastricht maakt het besluitgebied deel uit van de zone rondom de ondertunneling van de A2 'De Groene Loper', die met name tot ontwikkeling zal komen na afronding van de ondertunneling. Deze zone is één van de acht brandpunten die in het kader van de Stedelijke Programmering (2010) zijn benoemd. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2020. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust. Herontwikkeling van deze locatie is in het licht van de uitwerking/ontwikkeling van brandpunt A2 'De Groene Loper' derhalve gewenst. Zowel het tot op heden vigerende bestemmingsplan als de voorliggende beheersverordening bieden hiervoor een aanzet. Indien

herontwikkeling plaatsvindt buiten de kaders van deze beheersverordening dient een separaat ontwikkelingsgericht bestemmingsplan te worden opgesteld.

2.4.2 Specifiek ruimtelijk beleid

Lokale woonagenda Maastricht (inclusief leidraad Short Stay)

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

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

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

- het gaat om zelfstandige woonruimte(n) met een eigen voordeur en voorzieningen;
- deze woonruimte mag alleen gestoffeerd en gemeubileerd verhuurd;
- verhuur is alleen mogelijk op basis van tijdelijke huurcontracten en/of gebruikersovereenkomsten;
- daarbij geldt een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- er mag geen sprake zijn van recreatieve verhuur.

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

Nota Bodembeheer (2012)

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

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

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreinigingen. De bodemkwaliteitsdoelstellingen zullen door de gemeente Maastricht worden gehanteerd bij het beoordelen van de bodemkwaliteit bij bouwaanvragen, grondverzet, bestemmingswijzigingen en in situaties waar gesaneerd moet worden. Voor het aspect bodem in deze beheersverordening wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Hogere grenswaardenbeleid Maastricht (2011)

Op 1 januari 2007 is de Wet geluidhinder gewijzigd. De wijzigingen betreffen zowel de procedures als de inhoud van de wet. Een belangrijke wijziging is dat de bevoegdheid voor de vaststelling van hogere grenswaarden is verlegd van Gedeputeerde Staten naar de colleges van Burgemeester en wethouders van de gemeenten. Een andere wijziging is dat de criteria op grond waarvan hogere grenswaarden konden worden vastgesteld niet meer in de nieuwe wet opgenomen zijn. Wel is in de nieuwe wet in artikel 110a lid 5 bepaald dat het College van Burgemeester en Wethouders bevoegd is hogere grenswaarden vast te stellen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege industrieterreinen, spoorbanen en wegen onvoldoende doeltreffend zullen zijn of overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. De verandering van het bevoegd gezag voor de vaststelling van hogere grenswaarden, het ontbreken van criteria voor de vaststelling van hogere grenswaarden in de nieuwe wet en de vereiste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal zo mogelijk gebiedsgerichte geluidsplafonds bevatten die variëren per gebiedstype, om geluidsniveaus te beperken waar dat zinvol is en meer maatwerk te kunnen leveren en zodoende aan te sluiten bij het Maastrichtse Natuur- en Milieuplan. Bij nieuwe (bouw)ontwikkelingen dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde rekening te worden gehouden met dit beleid.

Beleid externe veiligheid

In deze beleidsvisie is aan de hand van drie thema's omschreven hoe de gemeente Maastricht omgaat met externe veiligheid binnen haar gemeente. De gemeente Maastricht streeft naar een optimale combinatie van gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarbij van belang dat de gemeente een veilige plek is om te werken, wonen, winkelen en recreëren en dat dit door de gebruikers ook zo ervaren wordt. Bedrijven, maar ook spoor-, weg- en watertransport moeten de mogelijkheid hebben om zich te vestigen en activiteiten te ontplooien, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

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

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

In de beleidsvisie is de huidige situatie in de gemeente Maastricht op het gebied van externe veiligheid geïnventariseerd en vastgelegd. Per onderwerp van externe veiligheid (buisleidingen, gevaarlijk transport, inrichtingen, luchthaven) is aangegeven hoe de situatie is en hoe met nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen moeten worden verantwoord. Per ruimtelijk plan zal in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken of de ontwikkeling past binnen het hier aangegeven beleidskader. Bij conserverende bestemmingsplannen of beheersverordeningen is in de regel geen sprake van veranderingen in het groepsrisico, omdat hierin alleen bestaande functies worden vastgelegd. Bij eventueel middels flexibiliteitsbepalingen mogelijk te maken nieuwe ontwikkelingen dient wel te worden getoetst aan dit beleid. Meer specifieke aspecten inzake externe veiligheid voor het besluitgebied van deze beheersverordening zijn opgenomen in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

Antennebeleid/UMTS Nota 2009

Op 19 oktober 1999 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Maastricht een beleidsnota vastgesteld met betrekking tot het plaatsen van GSM-installaties door providers in de gemeente Maastricht (de Nota locatiebeleid GSM-zendinstallaties). In 2009 heeft de gemeente dit beleid herzien, mede gezien de voortschrijdende ontwikkeling van de technologie. Daarnaast is er ook meer bekend over de gevolgen voor de gezondheid, zodat de toen opgestelde uitgangspunten ook aan deze nieuwe kennis zijn aangepast. Daarnaast lijkt de GSM zijn langste tijd te hebben gehad. UMTS (Universal Mobile Telecommunication System) doet zijn intrede. UMTS maakt gebruik van de 3e generatie technologie. Het GSM beleid is dientengevolge verruimd naar het antennebeleid voor mobiele communicatie, kortweg Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009. Er bestaan drie verschillende soorten masten: micromasten, dakmasten en vrijstaande masten. Ieder type heeft een andere dekkingsgraad en een andere capaciteit. De inzet van een bepaald type hangt af van de vraag naar bereikbaarheid in de directe omgeving. Die dekkingsgraad is bijv. in een buitengebied kleiner dan in de drukke binnenstad. In het buitengebied kan worden volstaan met minder installaties, maar die moeten dan wel een groot bereik hebben. De zoekvraag is dus afhankelijk van omgevingsfactoren. Dit vraagt om een vergelijkbare aanpak als de nota Welstand Transparant. Immers ook hier zijn de welstandscriteria afhankelijk van de typologie van de gebouwde omgeving. Om aan de toenemende vraag naar het plaatsen van zendmasten te kunnen blijven voldoen ligt het voor de hand de mogelijkheden in de gebieden met bepaalde typologische kenmerken te verruimen. Er wordt in dat kader gebruik gemaakt van het gebiedsgerichte beleid uit de welstandsnota dat gebruik maakt van de typologische kenmerken van de gebouwde omgeving. In het Antennebeleid is per gebied aangegeven welke typen antennes geplaatst mogen worden en onder welke voorwaarden. Gebiedsgerichte criteria hebben betrekking op ruimtelijke kenmerken die de omgeving van de installatie heeft. Er worden vier gebieden onderscheiden, exclusief een categorie bijzondere bebouwing. Deze komen overeen met die uit het bestaande beleid van de welstandsnota. De gebieden zijn:

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

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

Beleidsnota Springlevend Verleden 2007-2012

Deze beleidsnota gaat over de bescherming van het cultureel erfgoed van de stad Maastricht voor de periode 2007-2012. Het cultureel erfgoed van Maastricht is in ten minste vier opzichten van belang voor de stad, namelijk voor de sociale identiteit (zichtbaarheid en voelbaarheid van de historie), de economische vitaliteit (aantrekkingskracht op mensen en bedrijven), de culturele rijkdom (uitstraling) en de fysieke leefbaarheid (onderhoud en restauratie). In de Stadsvisie 2030 is het belang van het waarborgen van de cultuurhistorie eveneens aangegeven. De missie die in de beleidsnota wordt aangegeven is “behoud door behoedzame ontwikkeling”.

Er worden twee soorten bedreigingen genoemd voor het cultureel erfgoed van Maastricht:

- een gebrek aan menselijk ingrijpen, waardoor verval en verpaupering optreedt; dit geldt voor archeologie en monumenten;
- onzorgvuldig menselijk ingrijpen, waardoor het erfgoed bewust, ongezien of onbedoeld verdwijnt.

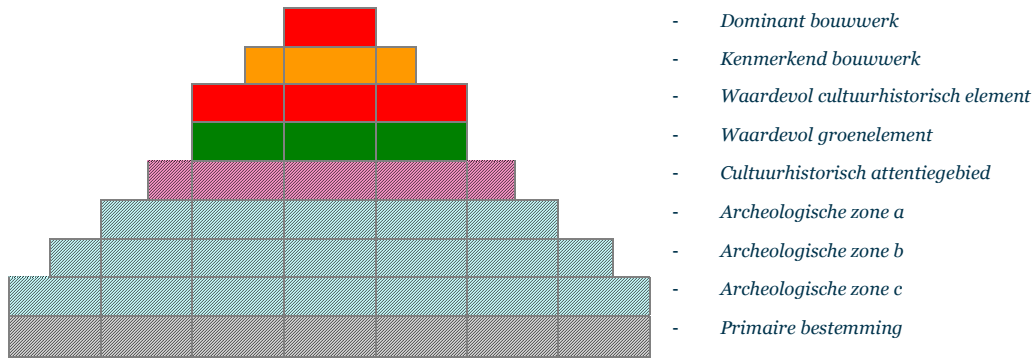
De strategie die wordt gepresenteerd om deze bedreigingen het hoofd te bieden bestaat uit vijf punten:

- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing zijn. Dit aspect is vertaald in de eerste opzet van het Maastrichts Erfgoed, dat als dubbelbestemming in bestemmingsplannen zal worden meegenomen. Ook in het voorliggende bestemmingsplan is dit gebeurd. Hiermee worden belangrijke cultuurhistorische elementen van een basisbescherming voorzien;
- interactief werken: samen met ontwikkelende partijen, omwonenden, de gemeente en andere organisaties proberen zoveel mogelijk informatie te verkrijgen over en rekening te houden met het cultureel erfgoed.
- proactief: het aspect cultureel erfgoed dient in een zeer vroeg stadium van planvorming te worden meegenomen;
- kansen benutten: cultureel erfgoed is niet alleen een belemmering maar ook een kans. Cultuurhistorie kan als basis dienen voor een nieuwe ontwikkeling;
- integraal: vanwege het brede belang van cultureel erfgoed liggen er veel kansen voor een integrale benadering (cultuurwaardenkaart, bereidheid verder te kijken dan het eigen werkterrein).

In de systematiek van het Maastrichts Erfgoed is het van belang dat het cultureel erfgoed middels de dubbelbestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ een vaste positie binnen het bestemmingsplan verkrijgt, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, architectuurhistorie, landschap en archeologie integraal beheersbaar worden. Het nieuwe ‘MPE-systeem’ is ontwikkelingsgericht door duidelijke richtlijnen voor toekomstig gebruik, waarbij een koppeling wordt gemaakt met de Erfgoedverordening. Doordat in de Erfgoedverordening de begripsbepaling ‘monument’ is uitgebreid, wordt het beschermd cultureel erfgoed in het bestemmingsplan uitgesloten van vergunningvrij bouwen. Er wordt als het ware een koppeling gelegd tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet zodat een dekkend regime ontstaat. In het bestemmingsplan is een integrale bescherming op maat mogelijk die plaats maakt voor de traditionele fragmentarische en objectgerichte aanpak. De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming ‘Waarde - Maastrichts Erfgoed’ zijn:

- behoud gaat voor vernieuwen of ontwikkelen;
- vernieuwen of ontwikkelen dient plaats te vinden binnen de cultuurhistorische -randvoorwaarden;
- op aanverwante wijze gaat bij archeologie behoud in situ vóór behoud ex situ (opgraving).

Een van de grote voordelen van het MPE is de mogelijkheid van gradaties in beschermingsniveau. Dit wil zeggen dat niet het volledige cultureel erfgoed dezelfde bescherming krijgt maar dat verschil in het beheer gemaakt wordt. Stedenbouwkundige structuren vragen om een ander beschermingsniveau dan architectonisch waardevolle objecten. Interventies bij het hoogst gewaardeerde erfgoed zal bijvoorbeeld op meer punten afgestemd moeten worden op de bestaande waarden. Concreet betekent dit dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts erfgoed' een aantal verschillende beschermingsgradaties zijn opgenomen:



Maastrichts Erfgoed en het besluitgebied 'KPN-locatie'

Cultuurhistorie

In het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden (dominante en kenmerkende bouwwerken, waardevolle cultuurhistorische elementen, waardevolle groenelementen of cultuurhistorische attentiegebieden) aanwezig.

Archeologie

In het kader van de actualisering van het bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' is een archeologische waardenkaart opgesteld voor het gehele plangebied, waaronder ook Wyckerpoort. Op deze kaart zijn de vindplaatsen en de terreinen van hoge archeologische waarde aangegeven. Deze kaart is vertaald naar de beheer- en sturingskaart waarop, op basis van de methodiek van het Maastrichts Erfgoed, de archeologische vindplaatsen ('archeologische zone a') en de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (delen van de voormalige dorpskernen die zijn opgenomen als 'archeologische zone b') zijn opgenomen. De overige gebieden behoren volgens de kaart tot archeologische zone c'. Dat geldt ook voor het voorliggende besluitgebied. Onderstaand is een fragment van de genoemde beheer- en sturingskaart opgenomen met daarop aangegeven de ligging van het besluitgebied (binnen rode cirkel) van onderhavige beheersverordening:



In deze archeologische zone c' binnen het besluitvlak/dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' op de illustratie. Binnen deze zone dient bij ontwikkelingen dieper dan 0,40 meter beneden maaiveld en groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek te worden verricht.

Nota parkeernormen Maastricht (2011)

De tot voor kort gehanteerde Maastrichtse parkeernormen stammen uit de Nota Locatiebeleid uit 1996. De laatste jaren zijn nieuwe ontwikkelingen ontstaan waar binnen de kaders van het vigerende plan geen antwoorden op te geven zijn. Deels komt dit voort uit veranderingen in het Rijksbeleid, deels uit de invoering van het vigerende beleid. Met de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit zijn de beleidskaders op Rijksniveau veranderd. Om die reden is het Beleidsplan Parkeren opgesteld in 2007. Dit parkeerbeleidsplan moet een bijdrage leveren aan het duurzaam bereikbaar houden van de stad Maastricht in de komende jaren. In het nieuwe parkeerbeleid is de stad verdeeld in vier verschillende parkeerzones en –regimes. In elke zone geldt een eigen beleid ten aanzien van parkeren in de openbare ruimte en het parkeren in accommodaties of bij bedrijven en voorzieningen. Gekoppeld aan de onderscheiden zones zijn ook de parkeernormen geactualiseerd. Hier wordt onderscheid gemaakt in parkeernormen per zone. In algemene zin is aansluiting gezocht bij de parkeerkcijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds juli 2017. Bij gebruikmaking van afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. Deze normering wordt als bijlage bij de regels opgenomen. Daarnaast is een definitie (begripsbepaling) voor parkeernormen opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het besluitgebied

3.1 Ruimtelijke structuur

Het besluitgebied maakt (oorspronkelijk, ten tijde van de aanwezige bebouwing) deel uit van de compositie van woningbouwcomplexen, openbare en kantoorgebouwen langs de President Rooseveltlaan. Dit ensemble is onderdeel van een parkway, waarin de overgang van het landschap naar de stad zo is vormgegeven, dat de automobilist wordt begeleid bij het binnenkomen of het verlaten van de stad. De entree van de stad bestaat uit de randbebouwing van Nazareth. Vervolgens is een lange wandvorming waarneembaar tussen Wyckerpoort en Wittevrouwenveld die richting het centrum van het gebied rondom de Lourdeskerk leidt. De route mondt uit in het groene gebied rondom het Koningsplein en het Oranjeplein. Nu het besluitgebied onbebouwd is heeft het voorsnog geen betekenis meer in de genoemde 'bebouwingswand'.



Ligging besluitgebied (ter hoogte van de pijl) langs de A2-traverse

3.2 Infrastructuur

Wegverkeer/langzaamverkeer

Het besluitgebied wordt voor het wegverkeer en het langzaamverkeer aan de noordzijde ontsloten door de Professor Cobbenhagenstraat en aan de westzijde door de Noormannensingel. Via de oost- en zuidzijde is het gebied niet ontsloten.

Openbaar vervoer

Het besluitgebied is met het openbaar vervoer bereikbaar via stad- en streekbuslijnen die halteren aan het Koningsplein. Hierdoor is het gebied goed met het openbaar vervoer bereikbaar.

3.3 Bebouwingsstructuur

In het besluitgebied is thans geen bebouwing aanwezig. De directe omgeving aan de noord-, west- en zuidzijde van het besluitgebied heeft een stedelijk karakter. Aan de noordzijde van de Professop Cobbenhagenstraat zijn appartementencomplex gelegen met gestapelde woningen in drie tot vier bouwlagen. De westzijde van de Noormannensingel wordt gekenmerkt door eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap en het schoolgebouw van het Sint Maartenscollege met vier bouwlagen. Ten zuiden van het besluitgebied is op enige afstand de ANWB-flat gelegen met tien bouwlagen. De voormalige bebouwing van het KPN-kantoor paste qua bouwhoogte van 11 circa respectievelijk 20 meter derhalve goed in de omgeving.



Eengezinswoningen aan de Noormannensingel



Sint Maartenscollege aan de Noormannensingel

Hoofdstuk 4 Bestaand gebruik in relatie tot nieuwbouw

In paragraaf 1.1 is aangegeven dat voor deze beheersverordening is gekozen voor het regelen van het gebruik in ruime zin en in de brede variant. 'In ruime zin' wil daarbij zeggen dat de bestaande gebruiksmogelijkheden vanuit het vigerende bestemmingsplan zoveel mogelijk worden overgenomen, voor zover deze nog relevant zijn in relatie tot recente ontwikkelingen dan wel recente beleidswijzigingen.

De gronden die gelegen zijn in het besluitgebied worden thans niet voor kantoordoeleinden gebruikt, maar de mogelijkheid tot het gebruik voor kantoren dient op basis van het tot op heden vigerende bestemmingsplan in stand te worden gehouden. Daarom is deze functionaliteit in de vorm van het besluitvlak 'Kantoor' opgenomen in deze beheersverordening.

De 'brede variant' wil zeggen dat nog niet gerealiseerde bouwmogelijkheden van een bestemmingsplan in de beheersverordening kunnen worden opgenomen. De voornaamste reden voor het toepassen van deze brede variant is het feit dat de locatie thans onbebouwd is terwijl een rechtstreekse bouwtitel bestaat voor de bouw van kantoren tot een goothoogte van 8 respectievelijk 17 meter, binnen het op de illustratie aangegeven bouwvlak.

Door toepassing van de beheersverordening op deze locatie zijn bestaande rechten gerespecteerd.

Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). Op beheersverordeningen is deze formeel niet van toepassing (vanwege de conserverende aard van het plan), maar volledigheidshalve is toch een waterparagraaf in deze beheersverordening opgenomen.

De gemeente Maastricht valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Centraal staat dat alle toekomstige initiatieven voor wat betreft het watersysteem moet aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop en de trits vasthouden-bergen-afvoeren. Dit betekent dat schoon hemelwater van verhardingen niet met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de zuiveringsinstallatie, maar wordt geïnfiltreerd of geborgen op lokaal niveau. Voor nieuwe bebouwing wordt gestreefd naar een volledig gescheiden rioolstelsel (en maximaal 20% verharding aangesloten op riolering). Voor bestaand stedelijk gebied is het doel om 20% van het bestaand verhard oppervlak op middellange termijn af te koppelen. De belangrijkste ruimtegerelateerde doelstellingen zijn:

- aansluiten bij de natuurlijke waterkringloop door het afkoppelen van verhard oppervlak;
- zoveel mogelijk voldoen aan de watervraag van de functies;
- voor schoon oppervlaktewater is het sanering of verminderen van overstorten uit de riolering ook een belangrijk middel.

Vanuit het streven naar een duurzaam regenwaterbeheer geldt voor (vervangende) nieuwbouw een afkoppelbeleid. Bij voorkeur wordt het regenwater geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater dient dan schoon te blijven en licht verontreinigd regenwater wordt gezuiverd. Daarnaast dient wateroverlast te worden voorkomen. Hiertoe heeft het Waterschap een voorkeurstabel opgesteld, waarbij de voorkeursmaatregelen voor grondoppervlakken, dakoppervlakken, hergebruik, beheer en dimensionering worden weergegeven. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde vasthouden c.q. infiltreren, bergen en afvoeren. De voorkeur gaat uit naar open bovengrondse centrale infiltratievoorzieningen met een bodemfilter. Wanneer niet geïnfiltreerd kan worden, mag vertraagd worden geloosd op oppervlaktewater. In het bijzonder in het Maasdal dient bij de aanleg van infiltratievoorzieningen te worden voorkomen dat de slecht doorlatende deklaag wordt doorbroken. Dit om extra rivierkwel te voorkomen. Voor de dimensionering van voorzieningen dient te worden uitgegaan van een bui van 35 mm in 45 minuten. De voorzieningen dienen binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een volgende gebeurtenis. Voor het mogelijk maken van toekomstige afkoppelprojecten en voor het klimaatbestendig maken van de stad, streeft Maastricht naar het realiseren van een aaneengesloten regenwaterstructuur. Nieuwe ontwikkelingen zullen hieraan worden getoetst.

Waterbeheerplan Waterschap Roer en Overmaas 2010-2015

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

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

De genoemde uitgangspunten impliceren een regenwatersysteem met de navolgende kenmerken:

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

Besluitgebied

Het besluitgebied is in de huidige situatie onbebouwd. In de periode dat het terrein bebouwd was, was sprake van volledige afvoer van hemelwater afkomstig van daken en verhardingen op het gemengd rioolstelsel. Er zijn voorsnog geen concrete plannen voor een nieuwe invulling van de locatie. Op het moment dat dit aan de orde is zal bekeken worden in hoeverre afkoppeling van hemelwater tot de mogelijkheden behoort.

5.2 Ecologie

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

Besluitgebied

De voorliggende beheersverordening is een conserverend ruimtelijk plan, waarbinnen de bestaande ruimtelijke en planologische situatie opnieuw wordt vastgelegd en waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Wel kunnen op basis van de bestaande planologie nieuwe gebouwen en bouwwerken worden opgericht. Op dit moment ligt het grootste deel van het besluitgebied braak (de funderingen van het voormalige KPN-gebouw zijn nog zichtbaar). De zuidzijde van het besluitgebied wordt thans tijdelijk gebruikt als parkeerplaats voor het uitvoerend personeel van het consortium dat de bouwactiviteiten ten behoeve van de A2-ondertunneling uitvoert. Er zijn geen groenvoorzieningen aanwezig zoals bomen en struiken. Er mag worden aangenomen dat in de huidige situatie, gelet op het voornoemde huidige gebruik en op de intensieve bouwactiviteiten die direct aangrenzend aan het besluitgebied plaatsvinden, alsmede de aanwezigheid van de druk bereden autosnelweg A2 (stadstraverse) ter plaatse, geen beschermde soorten aanwezig zijn dan wel het besluitgebied een geschikte habitat zou zijn voor beschermde soorten. Bovendien vindt als gevolg van deze

beheersverordening geen directe ingreep plaats. Bij eventuele nieuwe bouwplannen dient de zorgplicht (artikel 2, lid 1 Flora- en faunawet) in acht te worden genomen.

5.3 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Wet geluidhinder

Op basis van deze beheersverordening kunnen in het besluitgebied geen geluidgevoelige functies worden opgericht. Een verdere beschouwing van het aspect geluid in het kader van de Wet geluidhinder kan hierdoor achterwege blijven.

Een goede ruimtelijke ordening

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

In deze beheersverordening is geen sprake van een nieuwe bestemming/besluitvlak. De toegepaste bestemmingen/besluitvlakken zijn planologisch-juridisch reeds bestaande bestemmingen/besluitvlakken; de afweging ten aanzien van de positionering van deze functies heeft derhalve in een eerder stadium plaatsgevonden. De beoogde functies kunnen derhalve te allen tijde worden gerealiseerd.

Ten overvloede wordt hier vermeld dat de uitstraling van kantoorfuncties op geluidgevoelige functies zeer beperkt is (maximaal 10 meter vanwege geluid conform de bovengenoemde VNG-publicatie). De kleinste afstand tussen de uiterste begrenzing van het bouwvlak voor 'Kantoren' tot de meest nabijgelegen geluidgevoelige functies (woningen) bedraagt 35 meter. Er is derhalve geen sprake van enige akoestische belemmering voor de omgeving bij nieuwbouw van een kantoorgebouw binnen de daarvoor in deze beheersverordening gestelde kaders.

5.4 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavige beheersverordening betreft een conserverend plan, waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien. Het uitvoeren van een historisch en/of verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Voor zover ten behoeve van een vergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in de bij deze vergunningaanvraag behorende procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

De in deze beheersverordening aan het besluitgebied toegekende besluitvlakken zijn dezelfde als de opgenomen bestemmingen in het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van een bestemmings- of functiewijziging. Een historisch en/of verkennend bodemonderzoek is in dit stadium niet aan de orde. Bij eventuele nieuwbouw in het besluitgebied dient de initiatiefnemer aan te tonen dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die gelden voor het gebruik zoals beoogd binnen opgenomen besluitvlak.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Besluitgebied

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

5.6 Externe veiligheid

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

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

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Transport van gevaarlijke stoffen

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

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Externe veiligheid hoogspanningslijnen

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

Gemeente Maastricht

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

Transport van gevaarlijke stoffen:

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

Stationaire activiteiten, zoals:

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

Analyse besluitgebied

1. Transport van gevaarlijke stoffen:

Spoor

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

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst van het Basisnet het groepsrisico mogelijk afneemt tot onder de oriëntatiewaarde;
- met de komst van het Basisnet de spoorlijn geen veiligheidszone krijgt;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied krijgt;
- de spoorlijn een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan weerszijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het besluitgebied ligt op een afstand van ongeveer 225 meter van deze spoorlijn en ligt daarmee binnen het invloedsgebied. Aangezien geen sprake is van toename van personen ten opzichte van de bestaande planologisch-juridische situatie is er ook geen sprake van toename van het groepsrisico. In de wetenschap dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden kan derhalve worden afgezien van het verantwoorden van het groepsrisico.

Wegen

Rijkswegen

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

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

Het besluitgebied ligt op een afstand van ongeveer 20 meter van de N2 en ligt daarmee binnen het invloedsgebied. De beheersverordening bevat evenwel geen nieuwe ontwikkelingen en zal derhalve ook niet leiden tot een toename van het groepsrisico dan wel een overschrijding van de oriëntatiewaarde. In de wetenschap dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden kan derhalve worden afgezien van het verantwoorden van het groepsrisico.

Provinciale en gemeentelijke wegen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen is geen risicoplafond vastgelegd in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Dit zal ook in het toekomstige Basisnet niet het geval zijn. Uitzondering hierop is de N2 die door Maastricht loopt. Uit berekeningen van de provincie blijkt dat over de N278 en N590 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen plaatsgebonden risicocontour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. De gemeente Maastricht beschikt daarnaast over een routing vervoer gevaarlijke stoffen. De meest nabij het besluitgebied gelegen weg binnen deze routing is de Scharnerweg (tot aan het kruispunt met de president Rooseveltlaan). Gezien het beperkt aantal risicovolle inrichtingen dat via deze routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De wegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour en het groepsrisico zal nihil zijn. Het aspect externe veiligheid in relatie tot provinciale en gemeentelijke wegen is daarmee in voldoende mate onderzocht en levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

Buisleidingen

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen met een 10^{-6} -contour. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van 200 meter. In of nabij het besluitgebied is geen hogedrukgasleiding met externe veiligheidsrisico gelegen. De meest nabijgelegen hogedruk gasleiding is gelegen op circa 2.400 meter van het besluitgebied. Aangezien het invloedsgebied van buisleidingen maximaal 200 meter bedraagt is dit aspect derhalve niet relevant in het kader van externe veiligheid in dit plangebied.

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. Op enkele plaatsen hebben deze leidingen een plaatsgebonden risicocontour maar hierbinnen bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. De omvang van het invloedsgebied verschilt per leiding(deel).

In het besluitgebied zijn geen hogedrukgasleidingen gelegen. Op ruim 180 meter is de hogedrukgasleiding Z-500-01 (-KR-005 t/m 015) van de Gasunie gelegen. Daarnaast is op vijf meter ten westen van het besluitgebied een hogedrukgasleiding van Enexis gelegen. Geen van beide gasleidingen heeft een plaatsgebonden risicocontour in de nabijheid van het besluitgebied. Voor het groepsrisico is voor wat betreft hogedruk gasleidingen geen sprake van knelpunten in de gemeente Maastricht en dus ook niet voor onderhavig besluitgebied. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Er zal echter altijd een verantwoording moeten plaatsvinden voor het groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen.

Water

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

Het besluitgebied is gelegen op circa 850 meter van de Maas en ligt derhalve binnen het invloedsgebied. In de wetenschap dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden kan derhalve worden afgezien van het verantwoorden van het groepsrisico.

Risicovolle inrichtingen

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd.

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van het emplacement Maastricht. De plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) ligt binnen de grens van de inrichting en is daarmee niet van invloed op het besluitgebied. Het invloedsgebied van het emplacement (1% lethaliteitsgrens) is evenwel groot en valt grotendeels in het besluitgebied. Voor het emplacement geldt dat sprake is van een relevant groepsrisico waarbij de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Aangezien sprake is van een conserverende beheersverordening vindt geen toename van de personendichtheid plaats en daardoor ook geen toename van het groepsrisico. Omdat de feitelijke situatie dus niet wijzigt en er sprake is van overwegend zelfredzame personen wordt een beperking van het groepsrisico in de onderhavige situatie niet noodzakelijk geacht.

5.7 Luchtkwaliteit

Regelgeving

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

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

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

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de jaarrapportage luchtkwaliteit (NSL Monitoringstool) blijkt dat ter plaatse van het besluitgebied op dit moment geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Besluitgebied

Kantoorfuncties en groen-, verkeer- en sportfuncties zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het Besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Besluitgebied

In het besluitgebied zijn geen nieuwe functies voorzien dan de functies die reeds planologisch-juridisch zijn geregeld in het vigerend bestemmingsplan 'Wyckerpoort'. Het beschouwen van het besluitgebied in relatie tot de NIBM-regeling is derhalve niet noodzakelijk.

5.8 Lichthinder

Lichtemissie als gevolg van inrichtingen is hoofdzakelijk te verwachten door de toepassing van terreinverlichting. Indien overlast door directe lichtinval buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient realisering van nieuwe lichtgevoelige functies binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen of dienen maatregelen aan verlichtingsinstallaties te worden doorgevoerd.

Er is, gelet op het conserverende karakter van de voorliggende beheersverordening, geen lichthinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen wegen of inrichtingen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect licht een beperkende factor kan zijn.

5.9 Trillingshinder

Naast hoorbare trillingen (geluid) kunnen als gevolg van bedrijfsmatige activiteiten tevens laagfrequente trillingen optreden die alleen maar voelbaar zijn. Indien effecten van trillingen buiten de grenzen van de inrichting worden verwacht, dient woningbouw binnen deze invloedssfeer te worden voorkomen. Er is geen

trillingshinder te verwachten als gevolg van de in de directe omgeving gelegen weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect trillingen een beperkende factor kan zijn.

5.10 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

In het besluitgebied zijn geen leidingen (gasleidingen, hoofdwaterleidingen of hoogspanningslijnen) gelegen die op de illustratie dienen te worden aangegeven en in de regels van een beschermende bepaling dienen te worden voorzien.

Hoofdstuk 6 De beheersverordening

6.1 Algemeen

De beheersverordening 'KPN-locatie' richt zich op de actualisering van de planologisch-juridische regeling van toegestane functies, bouwwerken en het gebruik van de gronden gelegen binnen het genoemde besluitgebied. Deze gronden zijn tot de inwerkingtreding van de voorliggende beheersverordening geregeld in het bestemmingsplan 'Wyckerpoort'. In deze beheersverordening worden niet meer bouw- en gebruiksmogelijkheden toegestaan dan in het vigerende plan. Bij deze beheersverordening is, zoals eerder aangegeven, gekozen voor het regelen van het gebruik in 'ruime zin', dat wil zeggen dat alle bouw- en gebruiksmogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, als bestaande situatie zijn meegenomen. Dat betekent concreet dat functies of gebouwen die fysiek (nog) niet gebouwd zijn, maar wel planologisch zijn vastgelegd, als bouw- en gebruiksmogelijkheid zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk is in paragraaf 6.2 de opzet van de regels van deze beheersverordening toegelicht. In subparagraaf 6.2.1 is dit gebeurd in algemene zin, in subparagraaf 6.2.2 is per besluitvlak een toelichting gegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemene opzet/indeling

De juridische regeling van deze beheersverordening kent vijf besluitvlakken. Deze komen in deze subparagraaf en in subparagraaf 6.2.2 aan de orde. Formeel worden bestemmingsvlakken in een beheersverordening 'besluitvlakken' genoemd.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

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

Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het besluitgebied beoogde bestemmingen/besluitvlakken en daarbinnen toegelaten functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven vlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In subparagraaf 6.2.2 is kort uiteengezet welke besluitvlakken zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 14)

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

- een anti-dubbelregel (artikel 8): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 9): bevat aanvullende regels met betrekking tot ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;

- algemene gebruiksregels (artikel 10): hierin worden onder meer vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; daarnaast zijn in dit artikel de parkeernormen van de gemeente Maastricht van toepassing verklaard;
- algemene afwijkingsregels (artikel 11): hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan; het betreft kleine afwijkingen in maatvoering tot 10%, een regeling voor luifels, afwijkende bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijkheid voor het bouwen van antennemasten en zendmasten en de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen;
- algemene wijzigingsregels (artikel 12): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft wijziging van besluitvlakgrenzen;
- algemene procedureregels (artikel 13): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 14): hierin is een verwijzing opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

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

In het overgangsrecht (artikel 15) is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel (artikel 16) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.2.2 Besluitvlakken-artikelsgewijs

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

Artikel 4: besluitvlak Groen

Binnen dit besluitvlak zijn groenvoorzieningen, parken en plantsoenen, bermen en beplantingen, taluds, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en additionele voorzieningen toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd behalve gebouwen voor additionele voorzieningen tot 3,5 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen tot 4 meter hoogte worden gebouwd met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

Artikel 5: besluitvlak Kantoor

Binnen dit besluitvlak zijn kantoren, groenvoorzieningen, bestaande wegen, fiets- en voetpaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen toegestaan. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd met inachtneming van de op de illustratie aangegeven goothoogten. De bouwhoogte mag maximaal 3 meter hoger zijn dan de aangegeven goothoogte. Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 4 meter, met uitzondering van erfafscheidingen (1 of 2 meter), lichtmasten (12 meter) en overkappingen (3,5 meter).

Artikel 6: besluitvlak Recreatie-Sport

Binnen dit besluitvlak zijn sportieve recreatie, in- en uitritten, ondergeschikte opslag, groenvoorzieningen, bestaande wegen, fiets- en voetpaden en overige verhardingen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen mogelijk. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor additionele voorzieningen tot een bouwhoogte van 3,5 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen tot een bouwhoogte van 4 meter worden gebouwd.

Artikel 7: besluitvlak Verkeer-Verblijfsgebied

Binnen dit besluitvlak zijn wegverkeer, wegen, paden en verblijfsgebied, parkeerterrein (uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'p'), groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en additionele voorzieningen toegestaan. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen voor additionele voorzieningen tot een bouwhoogte van 3,5 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen tot

een bouwhoogte van 4 meter worden gebouwd, met uitzondering van palen en masten voor de geleiding van het verkeer (maximale bouwhoogte 10 meter) en lichtmasten (maximale bouwhoogte 12 meter).

Artikel 8: besluitvlak Maastrichts Erfgoed (dubbelbestemming)

Dit besluitvlak dient voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden conform de regeling van het Maastrichts Erfgoed. In het voorliggende besluitgebied is uitsluitend sprake van 'archeologische zone c'.

Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid

Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Ook voor het geval in een beheersverordening onbenutte bouwmogelijkheden uit een bestemmingsplan worden opgenomen (zoals in de voorliggende beheersverordening), geldt daarvoor de verplichting tot kostenverhaal niet. Een en ander heeft zijn oorsprong in het feit dat met een beheersverordening geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die niet reeds via een ander ruimtelijk plan (bestemmingsplan, projectafwijkingsbesluit, afwijking) zijn vastgelegd.

Het opstellen van deze beheersverordening vloeit voort uit wettelijke verplichtingen zoals gesteld in de Wro en wordt bekostigd uit de algemene middelen van de gemeente Maastricht. Het plan is financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf

Een beheersverordening is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen/besluitvlakken en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van de beheersverordening. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In deze beheersverordening is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het College van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen. Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste activiteiten mogelijk te maken en ongewenste activiteiten uit te sluiten.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van deze beheersverordening worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf

9.1 Procedure

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening. Het vaststellen van een beheersverordening is een besluit tot vaststelling van algemeen verbindende voorschriften. Op een dergelijk besluit is hoofdstuk 3 Awb van toepassing, met dien verstande dat afdeling 3.2 Awb ingevolge artikel 3:1 lid 1 Awb alleen van toepassing is voor zover de aard van de algemeen verbindende voorschriften zich niet tegen toepassing van de in die afdeling opgenomen voorschriften betreffende zorgvuldigheid en belangenafweging verzet.

Tegen het besluit tot vaststellen van een beheersverordening kan geen bezwaar bij de gemeenteraad of beroep bij de bestuursrechter worden aangetekend. De beheersverordening moet conform artikel 139 Gemeentewet bekend worden gemaakt. Ingevolge artikel 150 van de Gemeentewet moet de gemeente een inspraakverordening vaststellen, die regels stelt voor de inspraak bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid. In die verordening is bepaald welke ruimtelijke beleidsvoornemens via de in de inspraakverordening voorgeschreven procedure worden voorbereid. In de inspraakverordening van de gemeente Maastricht is geen specifieke bepaling opgenomen omtrent inspraak bij toepassing van beheersverordeningen. Het raadsvoorstel en -besluit zijn in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit