

# Beheersverordening Boschpoort 2017

Vastgesteld 12 december 2017



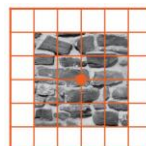
*Gemeente Maastricht*

# Beheersverordening Boschpoort 2017

Vastgesteld 12 december 2017



*Gemeente Maastricht*



**vandewall**  
planologisch advies

# Regels

# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken</b>	<b>12</b>
Artikel 3 Bedrijf	12
Artikel 4 Gemengd	14
Artikel 5 Groen	18
Artikel 6 Maatschappelijk	20
Artikel 7 Oever	22
Artikel 8 Recreatie	26
Artikel 9 Sport	28
Artikel 10 Verkeer	30
Artikel 11 Verkeer - Railverkeer	32
Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied	33
Artikel 13 Water	35
Artikel 14 Water - Sluiscomplex	36
Artikel 15 Wonen	37
Artikel 16 Leiding - Riool	44
Artikel 17 Waterstaat - Beschermingszone waterkering	46
Artikel 18 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed	48
Artikel 19 Waterstaat - Waterkering	51
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>52</b>
Artikel 20 Anti - dubbelregel	52
Artikel 21 Algemene bouwregels	52

Artikel 22 Algemene gebruiksregels	52
Artikel 23 Algemene aanduidingsregels	53
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 25 Algemene wijzigingsregels	55
Artikel 26 Algemene procedureregels	55
Artikel 27 Andere wettelijke regelingen	56
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>57</b>
Artikel 28 Overgangsrecht	57
Artikel 29 Slotregel	57
Bijlage 1 Parkeernormen	58

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

de beheersverordening 'Boschpoort 2017' van de Gemeente Maastricht .

### 1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bvBoschpoort2017-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en/of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

### 1.6 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.

### 1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

### 1.8 ambachtelijke bedrijvigheid:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang, het verkopen en/of leveren van goederen.

### 1.9 antennebeleid:

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

### 1.10 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.

### 1.11 atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

### 1.12 bebouwing:

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

**1.13 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.

**1.14 bedrijfsgebonden:**

onlosmakelijk deel uitmakend van een bedrijf dat op basis van deze regels ter plaatse gevestigd mag zijn.

**1.15 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de vloeroppervlakte van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

**1.16 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

**1.17 beleid woningsplitsing:**

het gemeentelijk beleid inzake woningsplitsing, zoals verwoord in het door het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 03.08.2008 vastgestelde document 'Naar beleid voor woningsplitsing in Maastricht'.

**1.18 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.

**1.19 besluitvlak:**

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

**1.20 besluitvlakgrens:**

de grens van een besluitvlak.

**1.21 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.

**1.22 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.

**1.23 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.

**1.24 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.25 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.

**1.26 bouwperceel:**

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

**1.27 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.28 bouwvlak:**

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

**1.29 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.

**1.30 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 Horecanota).

**1.31 cafetaria / snackbar / fastfoodbedrijf:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.32 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.

**1.33 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid:**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker, schoonheidssalon of nagelstudio. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

**1.34 dakopbouw:**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

**1.35 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden mede begrepen galeries.

**1.36 erotisch horecabedrijf:**

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer "seksbedrijf" zoals bedoeld en omschreven in artikel 1 lid 65 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig.



**1.37 gebouw:**

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

**1.38 gebruiksoppervlakte:**

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

**1.39 geluidgevoelig object:**

gebouwen, terreinen of objecten die volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object worden beschouwd; hieronder worden verstaan woningen, geluidgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen.

**1.40 geluidzone industrielawaai:**

de grens van de zone, zoals bedoeld in artikel 40 en artikel 41, leden 1 en 2, van de Wet geluidhinder, van een bedrijf of bedrijvenventerrein.

**1.41 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

**1.42 geurgevoelig object:**

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

**1.43 gevelafwerking:**

de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

**1.44 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.

**1.45 guesthouse:**

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

**1.46 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.

**1.47 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.

**1.48 horeca:**

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

- a. het verstrekken van nachtverblijf;
- b. het verstrekken en/of bereiden van drank en/of etenswaren voor consumptie (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;

d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1:

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelveorzieningen en waar 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 broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, eetwinkel en 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.

**1.49 kamerverhuur:**

het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

**1.50 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.

**1.51 langzaam verkeer:**

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

**1.52 ligplaats:**

een gedeelte van het openbaar water, in zijn algemeenheid bestemd om door een woonschip met bijbehorende voorzieningen te worden ingenomen.

**1.53 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur (kantoren e.d.), artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

**1.54 nachtcafé:**

horecabedrijf met ontheffing op het algemene sluitingsuur op grond van de APV.

**1.55 nok:**

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkander snijden.

**1.56 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.

**1.57 ondergeschikt:**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

**1.58 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.

**1.59 overkapping/carport:**

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

**1.60 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.

**1.61 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 geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.62 pension:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten. (toetsing horecanota).

**1.63 productiegebonden opslag:**

opslag van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de opslagfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

**1.64 publieksaantrekkende dienstverlening:**

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

**1.65 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.

**1.66 setback:**

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze voorschriften is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.

**1.67 Short Stay:**

een zelfstandige woonfunctie in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij:

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

**1.68 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.

**1.69 sportkantine:**

een gebouw waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op de gebruikers van de sportvoorziening (leden en bezoekers van de betreffende sportvereniging(en)). De verstrekking van drank en etenswaren vindt uitsluitend plaats een uur voor, tijdens en een uur na de wedstrijden, trainingen en overige activiteiten van de betreffende vereniging(en).

**1.70 stedenbouwkundige kwaliteit:**

waardering van de ruimtelijke opbouw of samenstelling van een gebied; de manier waarop bebouwing, straten, pleinen, water en andere open ruimten ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd.

**1.71 voorgevellijn:**

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

**1.72 wegverkeer:**

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

**1.73 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden (toetsing aan Notitie woningsplitsing).

**1.74 woningsplitsing:**

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een gebouw of deel van een gebouw in twee of meer zelfstandige woningen.

**1.75 woonschepenverordening:**

de 'Woonschepenverordening Zuid-Willemsvaart 2007', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht d.d. 17.04.2007.

**1.76 woonschip:**

elk vaarttuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot en geschikt is als woonruimte van één of meer personen.

**1.77 zelfstandige woning:**

een woning die een eigen toegang heeft en waarin de wezenlijke voorzieningen, zoals een was- en kookgelegenheid en een toilet, niet met bewoners van andere woonruimten hoeven te worden gedeeld.

**1.78 zendmast:**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

**1.79 zolder:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.2 de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.5 ondergeschikte bouwdelen:**

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

# Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken

## Artikel 3 Bedrijf

### 3.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatsdoeleinden ten behoeve van het functioneren van waterstaatswerken, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-waterstaat (sb-w)';
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte kantoren;
- c. een nutsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'nutsbedrijf (nb)';
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. deze mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van bedrijfsgebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- e. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup>per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### 3.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen 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 m<sup>2</sup>.

### **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 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevellijn, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 3 lid 1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (bedrijfs)woningen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.



## Artikel 4 Gemengd

### 4.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, ateliers, dienstverlening en kantoren;
- b. detailhandel, ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke functies, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-1 (sg-1)';
- c. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, kantoren en praktijkruimten, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-2 (sg-2)';
- d. ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, dienstverlening en kantoren tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup>, uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-3 (sg-3)';
- e. wonen, uitsluitend ter plaatse van de onder lid b., c, en d. aangegeven besluitsubvlakken;
- f. aan de (consumentverzorgende) ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, als bedoeld in lid a. tot en met d., ondergeschikte detailhandel;
- g. (in- en uitritten van) bovengrondse en/of ondergrondse parkeergarages, met uitzondering ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeergarage uitgesloten (-pg)';
- h. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [*sba-rm*]';
- i. toegangswegen en paden;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. additionele voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [*sba-nt*]' en met uitzondering van herbouw;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-afwijkend peil [*sba-ap*]' geldt, in afwijking van de begripsbepaling 'peil' zoals opgenomen in artikel 1 van deze regels, als peil het peil van de oever van de Belvédèrehaven;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de bouwdiepte van ondergrondse parkeergarages mag maximaal één bouwlaag bedragen.

#### 4.2.2 Aan-, uit- en bijgebouwen

Het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen is niet toegestaan.

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. deze mogen uitsluitend achter de voorgevelijn worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- d. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevelijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevelijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 4.2.4 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen 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 m<sup>2</sup>.

### 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 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelijn, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de woonfunctie is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 4.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub c toelaatbaar zijn en/of die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### 4.5.3 Guesthouse

Binnen de woonfunctie is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

### 4.5.4 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

### 4.5.5 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
- c. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
- d. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m<sup>2</sup> te bedragen.

### 4.5.6 Short Stay

Verhuur van een woning ten behoeve van Short Stay is uitsluitend toegestaan binnen woonfuncties, zoals aangegeven in artikel 4 lid 1 sub e.

### 4.5.7 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige detailhandel, met uitzondering daar waar dit expliciet is aangegeven;
- b. horeca;
- c. terrassen.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten binnen de woonfunctie, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

### 4.6.2 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m<sup>2</sup>;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een in pandige voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

### 4.6.3 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.5 voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. water, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- e. een rioolgemaal, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-rioolgemaal (sb-rg)';
- f. bermen en beplantingen;
- g. taluds;
- h. speelvoorzieningen;
- i. extensieve (dag)recreatie;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- l. additionele voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen;
- b. bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid.

#### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter met dien verstande dat overkappingen niet zijn 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 m<sup>2</sup>.

### 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.

#### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

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

#### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)' mag de aan- en afvoer van water niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-rioolgemaal (sb-rg)' mag het functioneren van het aldaar gelegen rioolgemaal niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming.

## Artikel 6 Maatschappelijk

### 6.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportcentrum (spc)';
- c. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument[*sba-rm*]';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. deze mogen uitsluitend achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- d. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 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 m<sup>2</sup>.

### **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.

### **6.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **6.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelijn**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelijn, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **6.4.2 Hogere terreinafscheiding**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.



## Artikel 7 Oever

### 7.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Oever' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. oeverfunctie ten behoeve van het kanaal;
- b. erf ten dienste van woonschepen;
- c. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [*sba-rm*]';
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen binnen deze bestemming gelden voor de verschillende oevers de volgende bouwregels:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-oostelijke oever [*sba-oo*]' gelden de bouwregels zoals opgenomen in artikel 7 lid 2.2;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-westelijke oever [*sba-wo*]' gelden de bouwregels zoals opgenomen in artikel 7 lid 2.3;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-noordoostelijke oever [*sba-no*]' gelden de bouwregels zoals opgenomen in artikel 7 lid 2.4.

#### 7.2.2 Bouwregels oostelijke oever

##### 7.2.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid [*sba-bb*]';
- b. per perceel is slechts één gebouw toegestaan;
- c. wanneer op het perceel sprake is van een bestaande erfafscheiding hoger dan 1,25 meter dan dient het gebouw in de plaats van of achter dit hogere gedeelte van de erfafscheiding gebouwd te worden;
- d. gebouwen moeten worden voorzien van een plat dak;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 2 meter ten opzichte van de weg bedragen, met dien verstande dat wanneer het gebouw niet in de op de illustratie naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde besluitvlakgrens wordt gesitueerd de bouwhoogte maximaal 1,50 ten opzichte van de weg mag bedragen;
- f. de breedte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- g. de diepte mag maximaal 2,5 meter bedragen.

##### 7.2.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 lid 2.2.3 en met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan.

##### 7.2.2.3 Erfafscheidingen

Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. erfafscheidingen dienen gebouwd te worden in de perceelsgrenzen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,25 meter bedragen;
- c. voor maximaal 50% van de breedte van het perceel is in de op de illustratie naar de aangrenzende bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde besluitvlakgrens een aaneengesloten erfafscheiding tot 1,60 meter toegestaan mits niet ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid [sba-bb]'. Wanneer op het perceel sprake is van een bestaand gebouw dient de erfafscheiding geplaatst te worden vóór het gebouw of aansluitend op het gebouw als dat in de, op de illustratie naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens staat. In het laatste geval maakt het gebouw onderdeel uit van de genoemde 50% van de breedte van het perceel;
- d. voor de west-oost gerichte erfafscheidingen geldt dat deze erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan de aangrenzende erfafscheidingen gelegen in de, op de illustratie naar het aangrenzende besluitsubvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens.

### 7.2.3 Bouwregels westelijke oever

#### 7.2.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid [sba-bb]';
- b. per perceel is slechts één gebouw toegestaan;
- c. wanneer op het perceel sprake is van een bestaande erfafscheiding met een deel dat hoger is dan 1,25 meter dan dient het gebouw in de plaats van of achter het hoogste gedeelte van de erfafscheiding gebouwd te worden;
- d. de dakhelling van een gebouw bedraagt tussen de 0-25°;
- e. de goothoogte mag maximaal 2,20 meter bedragen;
- f. de diepte mag maximaal 5 meter bedragen;
- g. de breedte mag maximaal 5 meter bedragen.

#### 7.2.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 lid 2.3.3.

#### 7.2.3.3 Erfafscheidingen

Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. erfafscheidingen dienen gebouwd te worden in de perceelsgrenzen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,25 meter bedragen;
- c. voor maximaal 33,3% van de breedte van het perceel is in de, op de illustratie naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens een aaneengesloten erfafscheiding tot 1,60 meter toegestaan mits niet ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid[sba-bb]'. Wanneer op het perceel sprake is van een bestaand bouwwerk dient de erfafscheiding geplaatst te worden vóór het bouwwerk of aansluitend op het bouwwerk als dat in de, op de illustratie naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens staat. In het laatste geval maakt het bouwwerk onderdeel uit van de genoemde 33,3% van de breedte van het perceel;
- d. voor maximaal 33,3% van de breedte van het perceel is in de op de illustratie naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde besluitvlakgrens een aaneengesloten erfafscheiding tot 2,20 meter toegestaan mits niet ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwmogelijkheid[sba-bb]'. Wanneer op het perceel sprake is van een bestaand bouwwerk dient de erfafscheiding geplaatst te worden vóór het bouwwerk of aansluitend op het bouwwerk als dat in de, op de illustratie naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens staat. In het laatste geval maakt het bouwwerk onderdeel uit van de genoemde 33,3% van de breedte van het perceel;

- e. als op het perceel sprake is van een afwisseling in de hoogte van de erfafscheidingen zoals bedoeld in lid b, c en d dan dienen deze elkaar in hoogte op te volgen (1,25-1,60-2,20 meter);
- f. voor de west-oost gerichte erfafscheidingen geldt dat deze erfafscheidingen niet hoger mogen zijn dan de aangrenzende erfafscheidingen gelegen in de, op de illustratie naar het aangrenzende besluitvlak 'Verkeer-Verblijfsgebied' gekeerde, besluitvlakgrens.

#### 7.2.4 Bouwregels noordoostelijke oever

##### 7.2.4.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn enkel bouwwerken toegestaan in de vorm van gebouwen en/of overkappingen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde in artikel 7 lid 2.4.2;
- c. de diepte mag maximaal 5 meter bedragen;
- d. de gezamenlijke breedte mag maximaal 8 meter bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 2,20 meter bedragen;
- f. de dakhelling bedraagt tussen de 0-35°.

##### 7.2.4.2 Erfafscheidingen

Voor het bouwen van erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. erfafscheidingen dienen gebouwd te worden in de perceelsgrenzen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2,20 meter bedragen. In de naar het water gekeerde perceelsgrenzen mag de hoogte maximaal 1,25 meter bedragen.

### 7.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van de bouwwerken en erfafscheidingen.
- b. de onder a. bedoelde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld in overeenstemming met het in dit artikel bepaalde en voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundig beeld.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in artikel 7 lid 2.3.1 en artikel 7 lid 2.3.2 voor het toevoegen van een extra bouwwerk ten behoeve van het stallen van een personenvoertuig mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - 1. de oppervlakte van de uitbreiding mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 2. de breedte mag maximaal 3 meter bedragen;
  - 3. voor het overige zijn de restant bouwregels van artikel 7 lid 2.3.1 van toepassing.
- b. het bepaalde in artikel 7 lid 2.2.2, artikel 7 lid 2.3.2 en artikel 7 lid 2.4.1 voor wat betreft het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (niet zijnde overkappingen) mits:
  - 1. deze niet worden gebouwd ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-beperkte bouwbaarheid [sba-bb]';
  - 2. deze een directe relatie hebben met het woonschip en het beoogde gebruik van de oever;
  - 3. geen afbreuk worden gedaan aan het uiterlijk aanzien van de omgeving;
  - 4. de oever niet wordt aangetast in zijn functie in relatie tot het kanaal.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

### **7.5.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt tenminste verstaan het gebruik van de gronden voor:

- a. opslagdoeleinden, zoals het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. stalling van aanhangwagens, caravans en vaartuigen tenzij deze zich in een gebouw bevinden. Een aanhangwagen is toegestaan achter een aanwezige erfafscheiding voorzover niet zichtbaar vanaf zowel de openbare weg als het water.

## **7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **7.6.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen, vergraven of ontgraven van de aanwezige taluds;
- b. het wegnemen of aanpassen van kademuren of beschoeiingen.

### **7.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 7 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze beheersverordening.

### **7.6.3 Toelaatbaarheid**

De in lid artikel 7 lid 6.1 genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de oeverfunctie ten behoeve van het kanaal niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door de besluitsubvlakken 'specifieke bouwaanduiding-bepaalde bouwmogelijkheid [sba-bb]' te verschuiven onder de voorwaarde dat de doorzichten voldoende gewaarborgd blijven.

## Artikel 8 Recreatie

### 8.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'volkstuinten (vt)';
- b. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'jachthaven (jh)', met bijbehorende aanlegsteigers en met dien verstande dat geen horeca-activiteiten zijn toegestaan;
- c. groenvoorzieningen;
- d. paden en overige verhardingen;
- e. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van de onder a. en b. genoemde functies;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwd deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### 8.2.3 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 m<sup>2</sup>.

### **8.3 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 9 Sport

### 9.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en bijbehorende sportvoorzieningen;
- b. aan de functie onder a. ongeschikte horeca in de vorm van een sportkantine, uitsluitend ter plaatse van het besluisvlak 'specifieke vorm van sport-kantine (ss-k)';
- c. in- en uitritten ten behoeve van de ontsluiting van de onder a. en b. genoemde functies;
- d. groenvoorzieningen;
- e. paden en overige verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwd deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### 9.2.3 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 m<sup>2</sup>.

### **9.3 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.

### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

#### **9.4.1 Oprichten van toeschouwersaccommodaties**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 sub a voor het oprichten van toeschouwersaccommodaties per hoofdsportveld tot een grondoppervlak van maximaal 250 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 8 meter, mits dit op grond van de geconstateerde behoefte noodzakelijk is, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden beperkt;
- c. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

#### **9.4.2 Hogere erfafscheiding**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.



## **Artikel 10 Verkeer**

### **10.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. wegen en paden;
- c. water, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- d. groenvoorzieningen verband houdende met het (weg)verkeer;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

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

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- f. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **10.2.3 Additionele voorzieningen**

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

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **10.3 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.

#### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)' mag de aan- en afvoer van water niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming.

## **Artikel 11 Verkeer - Railverkeer**

### **11.1 Besluitvlakomschrijving**

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

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. verkeersvoorzieningen ter plaatse van spoorwegovergangen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. additionele voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Gebouwen**

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

#### **11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **11.2.3 Additionele voorzieningen**

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

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>

### **11.3 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 12 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **12.1 Besluitvlakomschrijving**

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

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

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Gebouwen**

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

#### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **12.2.3 Additionele voorzieningen**

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

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **12.3 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.

#### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)' mag de aan- en afvoer van water niet worden belemmerd door bouwactiviteiten of gebruik op basis van de regels binnen deze bestemming.

## Artikel 13 Water

### 13.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de natuurlijke afvloeiing en (tijdelijke) berging van water;
- b. verkeer te water, waaronder recreatie- en beroepsvaart;
- c. ligplaatsen voor woonschepen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'woonschepenligplaats (wl)';
- d. een peilregulerend kunstwerk met vijzelturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat-peilregulerend kunstwerk (sws-pk)';
- e. de bescherming van het op deze gronden aanwezige Rijksmonument, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument[*sba-rm*]'

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Gebouwen

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waterstaat-peilregulerend kunstwerk (sws-pk)', waarvoor de volgende bepalingen gelden:

- a. gebouwen mogen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter.

#### 13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 13 lid 1 genoemde doeleinden; hieronder worden in ieder geval begrepen steigers, toegangsbruggen en aanmeerpalen ten behoeve van verankering in de bodem;
- b. de bouwhoogte van aanmeerpalen mag maximaal 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### 13.2.3 Woonschepen

De toegestane afmetingen van woonschepen alsmede de tussenliggende ruimte tussen woonschepen zijn vastgelegd in de Woonschepenverordening.

### 13.3 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 14 Water - Sluiscomplex**

### **14.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Water-Sluiscomplex' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van het functioneren van de sluis 'Bosscherveld';
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinen;
- d. additionele voorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### **14.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen worden gebouwd binnen het gehele besluitvlak, met dien verstande dat niet meer dan 10% van het besluitvlak mag worden bebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### **14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. deze mogen zowel binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan.

#### **14.2.3 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 m<sup>2</sup>.

### **14.3 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 15 Wonen

### 15.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld [gs]';
- c. wonen in de vorm van kamerverhuur voor maximaal vijf kamers, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur 5';
- d. Short Stay;
- e. voetgangersverbindingen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer-voetgangersverbinding (sv-vb)';
- f. praktijkwoningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen-praktijkwoningen (sw-pw)';
- g. detailhandel in de vorm van in- en verkoop van auto's, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'detailhandel (dh)';
- h. horeca van categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 2 (h=2)';
- i. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 3 (h=3)';
- j. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument[sba-rm]';
- k. parkeergarages, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [sba-nt]';
- l. een jachthaven, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'jachthaven (jh)';
- m. aan-huis-verbonden beroepen;
- n. tuinen, erven en verhardingen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. additionele voorzieningen.

### 15.2 Bouwregels voor grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 15 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een woning aan de naar de weg gekeerde zijde worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
  2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
  4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

### 15.3 Bouwregels voor gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:



- a. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [*sba-nt*]';
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- e. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-afwijkend peil [*sba-ap*]' geldt, in afwijking van de begripsbepaling 'peil' zoals opgenomen in artikel 1 van deze regels, als peil het peil van de oever van de Belvédèrehaven;
- f. ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [*ond*]' mag over een breedte van minimaal 2 meter tot een hoogte van minimaal 3 meter niet worden gebouwd;
- g. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-bebouwing uitgesloten [*sba-bu*]' dient, gemeten vanaf peil, een bouwhoogte gelijk aan vier bouwlagen te worden gevrijwaard van bebouwing; binnen dit besluitsubvlak mogen wel constructieonderdelen worden opgericht;
- h. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan [*sba-nt*]' mogen parkeergarages worden gebouwd met een bouwdiepte van één bouwlaag.

#### **15.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### **15.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen het besluitvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. carports/overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  - 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### **15.6 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 m<sup>2</sup>.

### **15.7 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.

### **15.8 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

artikel 15 lid 2 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- 2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
- 3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- 4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 15 lid 2 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- 2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- 3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 15 lid 2 sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw voor de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
2. de afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 meter;
3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;
4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
5. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 15 lid 4 sub b om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 15 lid 4 sub c om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

ten behoeve van het realiseren van duivenhokken en aanverwante dierenverblijven, waarvan de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

artikel 15 lid 5 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 15 lid 5 sub c ten behoeve van het toestaan van carports/overkappingen over een oppervlakte groter dan 30 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

1. niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

Bij het afwijken van de bouwregels geldt in zijn algemeenheid dat binnen de op de verbeelding aangeduide 'milieuzone-geurzone' geen nieuwe geurgevoelige objecten, daaronder mede verstaan de uitbreiding van woningen cq. het realiseren van nieuwe verblijfsruimte, mogen worden opgericht die extra beperkingen opleveren voor de bij deze 'milieuzone-geurzone' behorende bedrijfsvoering.

## 15.9 Specifieke gebruiksregels

### 15.9.1 Algemeen

De in artikel 15 lid 1 onder sub g, tot en met i, genoemde functies zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan.

### 15.9.2 Praktijkwoningen

De op de illustratie middels het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen-praktijkwoningen (sw-pw)' aangegeven praktijkwoningen mogen als volgt worden gebruikt:

- a. op de begane grond zijn naast de woonfunctie tevens (consumentverzorgende) ambachtelijke bedrijvigheid, kantoren, ateliers en dienstverlening toegestaan;
- b. de onder 1. genoemde functies kunnen alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand;
- c. op de verdieping is alleen de woonfunctie toegestaan.

### 15.9.3 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 15.9.4 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### 15.9.5 Publieksaantrekkende functies

Het oprichten van nieuwe publieksaantrekkende functies is niet toegestaan.

### 15.9.6 Mantelzorg

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

### 15.9.7 Guesthouse

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

### 15.9.8 Parkeren

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

### 15.9.9 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 15.9.10 Kamerverhuur

Ten aanzien van kamerverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
  1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
  2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m<sup>2</sup> te bedragen.

### 15.10 Afwijken van de gebruiksregels

#### 15.10.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 9.4 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

#### 15.10.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 9.6 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### 15.10.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 9.8 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

#### 15.10.4 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 9.9 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m<sup>2</sup>;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een inpandig voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

#### 15.10.5 Aanvullende mogelijkheden kamerverhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 9.10 voor het toestaan van kamerverhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamerverhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

#### 15.11 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de beheersverordening te wijzigen door het verwijderen van besluitsubvlakken zoals bedoeld in artikel 15 lid 1 onder e. tot en met g. met dien verstande dat:

- a. dit voortvloeit uit een formele beëindiging van de afwijkende functie dan wel uit het feit dat de functie niet meer ter plekke wordt uitgeoefend;
- b. ter plaatse alleen de woonfunctie overblijft;
- c. er geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd.

## **Artikel 16 Leiding - Riool**

### **16.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Leiding-Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de (het) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide rioolpersleiding.

### **16.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens het (de) overige besluitvlak(ken) van deze gronden, mogen op of in dit besluitvlak begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterafvoer. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

### **16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **16.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **16.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 16 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 16.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.



## **Artikel 17 Waterstaat - Beschermingszone waterkering**

### **17.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering.

### **17.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **17.2.1 Verbod**

Het is verboden om zonder af in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' bestemde gronden.

#### **17.2.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 17 lid 2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### **17.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod artikel 17 lid 2.1 voor het bouwen volgens het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

### **17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **17.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- e. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **17.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 17 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 17.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 17 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 17 lid 4.1 dient de beheerder van de waterkering toestemming te hebben verleend.

## **Artikel 18 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed**

### **18.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor bescherming en behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

### **18.2 Bouwregels**

Op de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **18.3.1 Toestaan bouwen**

Het in artikel 18 lid 2 opgenomen verbod is niet van toepassing voor het bouwen overeenkomstig het besluitvlak 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed' alsmede voor het oprichten van bouwwerken krachtens het onderliggende besluitvlak indien de daarvoor vereiste vergunning op basis van de Waterwet is verleend dan wel Rijkswaterstaat heeft beoordeeld dat een vergunning op basis van de Waterwet niet noodzakelijk is. Alsdan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18 lid 2 onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 18 lid 3.2.

#### **18.3.2 Voorwaarden**

De toestemming, bedoeld in artikel 18 lid 3.1 wordt alleen gegeven indien:

1. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
2. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
3. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

### **18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **18.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- e. het vellen of rooien van houtgewas.

#### 18.4.2 Uitzondering

Het in artikel 18 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig het besluitvlak;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 18 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 18 lid 4.1 dient Rijkswaterstaat toestemming te hebben verleend.

### 18.5 Specifieke gebruiksregels

#### 18.5.1 Riviergebonden activiteiten

Voor de navolgende riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 18 lid 5.3 sub b toestemming gegeven:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de realisatie van natuur;
- d. duurzame compensatie van resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

#### 18.5.2 Niet-riviergebonden activiteiten

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 18 lid 5.3 sub b, sprake is van:

- a. een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig bezien aanvaardbare locatie.

#### 18.5.3 Voorwaarden

- a. De toestemming, bedoeld in artikel 18 lid 5.1 en artikel 18 lid 5.2 onder a., b. en c. wordt alleen gegeven indien:
  1. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
  2. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
  3. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
  4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

- b. De toestemming, bedoeld in artikel 18 lid 5.2 sub d wordt alleen gegeven indien:
1. voldaan wordt aan het bepaalde onder a. sub 1, 2 en 3;
  2. de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

## **Artikel 19 Waterstaat - Waterkering**

### **19.1 Besluitvlakomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van waterkering, en de daarbij behorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **19.2 Bouwregels**

#### 19.2.1 Gebouwen

Op of in dit besluitvlak begrepen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de (bescherming van het) genoemde besluitvlak;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,50 meter.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 2 ten behoeve van het oprichten van andere bouwwerken mits:

- a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.
- c. alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming te hebben verleend.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 20 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 21 Algemene bouwregels

### 21.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen 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 hoofd- en bijgebouwen zijn, maar wel bij rechte gebouwd mogen worden, mag ondergronds gebouwd worden in één bouwlaag, met dien verstande dat de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden overschreden.

### 21.2 Antennemasten en zendmasten

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

## Artikel 22 Algemene gebruiksregels

### 22.1 Dakterrassen

Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan.

### 22.2 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.

### **22.3 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 23 Algemene aanduidingsregels**

### **23.1 geluidzone - industrie (50 en 55 dB(A))**

- a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie (50 en 55 dB(A))' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen de beheersverordening wijzigen in die zin dat:
  1. het besluitsubvlak 'geluidzone-industrie (50 en 55 dB(A))' opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
  2. in die zin dat het besluitsubvlak 'geluidzone-industrie (50 en 55 dB(A))' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

### **23.2 milieuzone - geurzone**

- a. Op de gronden gelegen binnen het besluitsubvlak 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen de beheersverordening wijzigen in die zin dat:
  1. besluitsubvlak 'milieuzone-geurzone' opgeheven wordt, indien de aanwezige geurhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geurhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
  2. in die zin dat het besluitsubvlak 'milieuzone-geurzone' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geurzone als gevolg van een wijziging in een geurhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

### **23.3 milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein**

- a. Het besluitsubvlak 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' geeft de begrenzing aan van een gezoneerd bedrijventerrein. Geluidzoneringplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd bedrijventerrein'.



- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde milieuzone, de beheersverordening wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van het besluitsubvlak 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' van de illustratie.

#### **23.4 vrijwaringszone - spoor**

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone –spoor' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. teneinde de afstand van bebouwing tot het spoor te verkleinen, mits de belangen vanuit railverkeer niet in het gedrang komen. Hiertoe dient de beheerder van de spoorweg te worden gehoord.

#### **23.5 vrijwaringszone - vaarweg**

- a. Op de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijwaringszone – vaarweg' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde (mits toegestaan binnen de andere geldende besluitvlakken), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg; vooraf dient de beheerder van de vaarweg hiermee in te stemmen.

## **Artikel 24 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  - 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
  - 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels 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.

- f. van het bepaalde in artikel 21 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.
- g. 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.
- h. van het bepaalde in artikel 22 lid 1 ten behoeve van het toestaan van dakterrassen op een plat dak onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 25 Algemene wijzigingsregels**

### **25.1 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 26 Algemene procedureregels**

### **26.1 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.

### **26.2 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.

### **26.3 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 27 Andere wettelijke regelingen**

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

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 28 Overgangsrecht

### 28.1 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.

### 28.2 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 29 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de beheersverordening 'Boschpoort 2017'.

## **Bijlage 1 Parkeernormen**

# Parkeernormen Maastricht 2017 Juli 2017 – actualisatie parkeernormen

Functie	Zone			Bezoek/minimaal openbaar karakter	Eenheid
	A1/A2	B	C		
<b>Parkeernormen woningen</b>					
Woning gebruiksoppervlakte ≤60 m²	0,5	0,6	0,7	0,3 per wo	woning
Woning gebruiksoppervlakte 60 - 110 m²	1,3	1,5	1,7	0,3 per wo	woning
Woning gebruiksoppervlakte >110 m²	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
<b>Parkeernormen winkels</b>					
Binnensteden / hoofdwinkelgebieden	3,0	-	-	85%	100 m²bvo
Stadsdeelcentra	-	3,3	3,5	85%	100 m²bvo
Wijk-, buurt- en dorpscentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m²bvo
Grootschalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m²bvo
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m²bvo
(Week)markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m² (strekken) marktkraam
<b>Parkeernormen werkgelegenheid</b>					
(Commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	20%	100 m² bvo
Kantoren zonder baliefunctie	1,2	1,4	1,6	5%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	5%	100 m² bvo
Arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	1,3	1,8	2,3	5%	100 m² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	10%	100 m² bvo
<b>Parkeernormen onderwijsvoorzieningen</b>					
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
<b>Parkeernormen zorgvoorzieningen</b>					
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
<b>Parkeernormen horecagelegenheden</b>					
Café, discotheek, cafetaria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m² bvo
Restaurant	9,0	9,0	13,0	80%	100 m² bvo
Hotel	1,0	1,0	1,0	-	kamer
<b>Parkeernormen sociaal culturele voorzieningen</b>					
Museum, bibliotheek	0,4	0,6	1,0	95%	100 m² bvo
Bioscoop, theater, schouwburg	0,2	0,2	0,3	-	zitplaats
Sociaal cultureel centrum, wijk-/verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m² bvo
<b>Parkeernormen sportvoorzieningen</b>					
Gymlokaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m² bvo
Sporthal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m² bvo
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	95%	ha. netto
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,5	95%	100 m² 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 m² opp. bassin
Manege	-	-	0,4	90%	box
<b>Parkeernormen overige voorzieningen</b>					
Evenementenhal, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	99%	100 m² bvo
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	99%	ha netto terrein
Overdekte speeltuin / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m² bvo
Volkstuin	-	-	0,3	-	perceel
Religiegebouw (kerk, moskee, etc.)	0,2	0,2	0,2	-	zitplaats
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begravenis/crematie

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.



## Parkeernormen Maastricht 2017



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 omgevingsvergunningaanvragen. 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

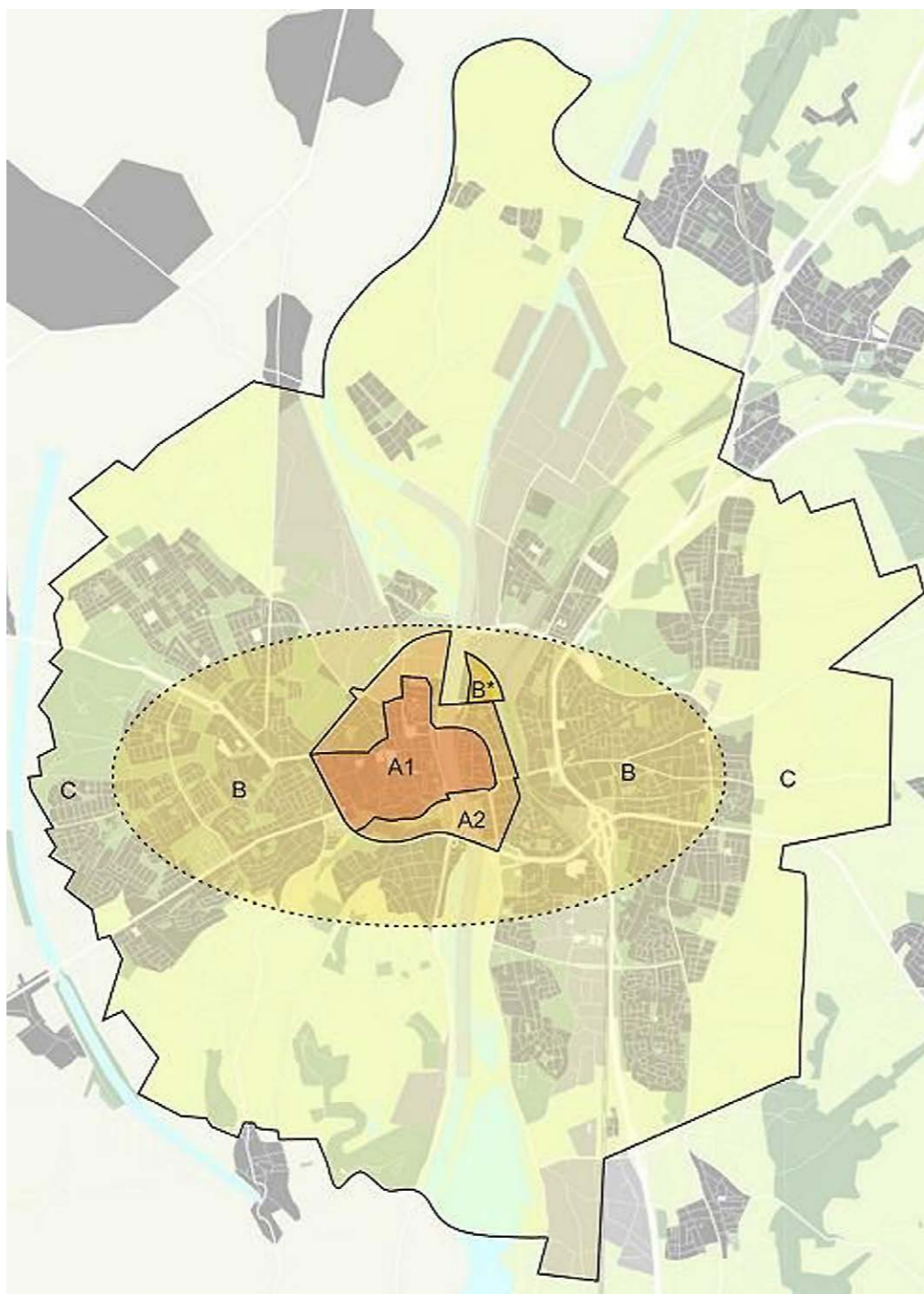
In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

- 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

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Grens van het besluitgebied	4
1.3 Leeswijzer	5
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>6</b>
2.1 Europees beleid	6
2.2 Rijksbeleid en relevante wet- en regelgeving	7
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	12
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied</b>	<b>21</b>
3.1 Ruimtelijke structuur	21
3.2 Functionele structuur	26
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 4 Bestaand gebruik in relatie tot nieuwbouw</b>	<b>29</b>
<hr/>	
<b>Hoofdstuk 5 Milieuplanologische aspecten</b>	<b>33</b>
5.1 Water	33
5.2 Geluid	35
5.3 Bodem	39
5.4 Geurhinder	39
5.5 Externe veiligheid	40
5.6 Luchtkwaliteit	44
5.7 Lichthinder	45
5.8 Trillingshinder	45
5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	45

<b>Hoofdstuk 6 De beheersverordening</b>	<b>46</b>
6.1 Algemeen	46
6.2 Opzet van de regels	46
<b>Hoofdstuk 7 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>50</b>
<b>Hoofdstuk 8 Handhavingsparagraaf</b>	<b>51</b>
<b>Hoofdstuk 9 Communicatieparagraaf</b>	<b>52</b>
9.1 Procedure	52
Bijlage 1 Inventarisatiekaart	53
Bijlage 2 Bestaande situatie aantal bouwlagen woonfunctie	54

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

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; iets dan in een bestemmingsplan wél kan en mag. De beheersverordening is een geschikt instrument voor die gebieden waar geen nieuwe ontwikkelingen meer worden voorzien; daarnaast wordt tijd bespaard omdat een beheersverordening relatief snel door de raad kan worden vastgesteld. Dit is van belang is in het kader van de verplichting om per 1 juli 2013 actuele bestemmingsplannen/beheersverordeningen te hebben.

### *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 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 bouwmogelijkheden 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 gebied een nieuwbouwlocatie is gelegen, die is vastgelegd in een actueel bestemmingsplan, maar tot op heden pas gedeeltelijk is ontwikkeld.

### *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 SVBP 2012 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 wordt 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: besluitvlak 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 wordt in digitale vorm vervaardigd, waarbij mede gebruik wordt 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.bvBoschpoort2017-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.

## **1.2 Grens van het besluitgebied**

Het begrenzing van het besluitgebied verloopt vanaf de zuidwestzijde ter rechterzijde van de spoordijk van de goederenspoorlijn Maastricht-Lanaken; halverwege ligt de grens iets terug tot aan de kanaaloever. De begrenzing aan de noordzijde kruist de Zuid-Willemsvaart en wordt gevormd door de kadastrale eigendomsgrens tussen gemeente Maastricht en het Rijk. Vervolgens verloopt de grens in zuidoostelijke richting langs de waterlijn van het Verbindingskanaal tot voorbij de splitsing met het Voedingskanaal ter hoogte van de Biesenweg. Van daaruit volgt de grens de waterlijn van het Voedingskanaal tot aan het bebouwd gebied ter hoogte van de Van Eyckstraat, alwaar de grens parallel verloopt aan de Gebroeders van Limburgstraat in de richting van de Bosscherweg. De begrenzing is op onderstaande topografische kaart weergegeven:



### **1.3 Leeswijzer**

De toelichting bij deze beheersverordening bestaat uit acht 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 Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de beoogde ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. Hoofdstuk 4 handelt over de bestaande juridische regeling inzake nieuwbouw in het besluitgebied in relatie tot de beheersverordening. 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 regels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# Hoofdstuk 2 Beleid

## 2.1 Europees beleid

### *Vogel- en habitatrictlijn*

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrictlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrictlijn (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'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het Natura 2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrictlijn 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". Voor deze gebieden geldt een ontwerp-aanwijzingsbesluit; de aanwijzing is daarmee nog niet definitief. Het plangebied is alleen in de directe nabijheid (het natuurgebied is gelegen aan de overzijde van het Verbindingskanaal) van natuurgebied "Grensmaas" gelegen. De voorliggende beheersverordening is een conserverend ruimtelijk plan, waarbinnen de bestaande situatie planologisch wordt verankerd en waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er zal geen sprake zijn van negatieve effecten op de kwalificerende soorten of habitats in de genoemde gebieden als gevolg van dit bestemmingsplan.

### *Europese Kaderrichtlijn Water*

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

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

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa

duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

## 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.

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

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

- het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro): het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen, met daarin opgenomen:
  - project Mainportontwikkeling Rotterdam;

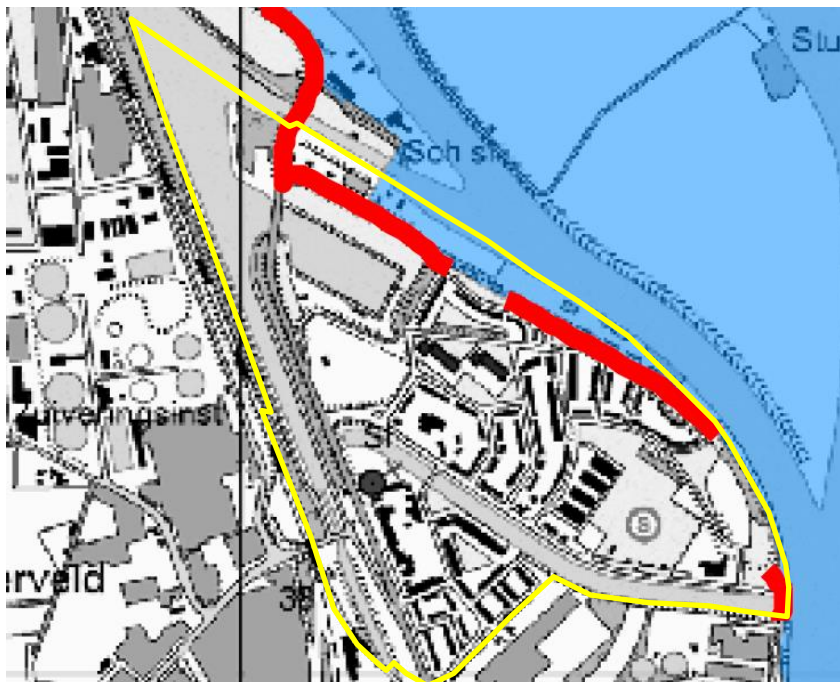
- militaire terreinen en -objecten;
- de Wadden;
- de kust (inclusief primaire kering);
- de grote rivieren;
- de werelderfgoederen.

Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud van het Barro te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. De hierin aangegeven juridische kaders zijn derhalve concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

- het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Onderhavig plan bevat geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een motivering van het plan op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet aan de orde.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

Een onderwerp uit het Barro dat in het kader van de voorliggende beheersverordening aan de orde is, is de ligging van enkele (delen van) rivierkades aan de oostelijke rand van het besluitgebied. Het besluitgebied ligt voor een deel in het stroomvoerend rivierbed. De kades en het stroomvoerend rivierbed zijn in deze beheersverordening op de illustratie en in de regels vastgelegd. Hiermee zijn de belangen uit het Barro juridisch verankerd. Het onderstaande kaartje laat de ligging van deze rivierkades (rode lijnen) en het stroomvoerend rivierbed (blauwe kleur) zien ten opzichte van het besluitgebied (gele lijn):





### **Waterwet en waterbesluit**

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de invoering van de Waterwet zijn acht oude waterbeheerwetten samengevoegd: Wet op de waterhuishouding, Wet verontreiniging oppervlaktewateren, Wet verontreiniging zeewater, Grondwaterwet, Wet droogmakerijen en indijkingen, Wet op de waterkering, Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan) en de Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan). Daarnaast is vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Het Waterbesluit bevat in de bijlagen een lijst van oppervlaktewaterlichamen in beheer bij het Rijk en een lijst van waterkeringen, eveneens in beheer bij het Rijk. Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken (vergelijkbaar met het Besluit rijkswateren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwateren, behoudens de uitzonderingen die in de Waterregeling zijn geregeld;
- als het Rijk beheerder is van een oppervlaktewaterlichaam, beheert het ook de daarin gelegen kunstwerken.

Paragraaf 6 van Hoofdstuk 6 van het Waterbesluit regelt de handelingen die in Rijkswateren mogen plaatsvinden. Bepaalde handelingen mogen niet worden uitgevoerd zonder een vergunning van de Minister zoals bedoeld in artikel 6.5 Waterwet. De voorliggende beheersverordening leidt niet tot nieuwe ontwikkelingen in het stroomvoerend of waterbergend rivierbed. Er is derhalve geen vergunning noodzakelijk in het kader van de Waterwet.

### **Beleidslijn Grote Rivieren**

In 1996 is de Beleidslijn Ruimte voor de Rivier tot stand gekomen. De doelstelling van de Beleidslijn was de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierversuiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. In 1997 is deze beleidslijn gewijzigd. Bij besluit van 4 juli 2006 is de beleidslijn opnieuw herzien en is haar naam gewijzigd in Beleidslijn Grote Rivieren. Deze herziening bestond uit twee onderdelen: een beleidsbrief en beleidsregels. De Beleidsregels grote rivieren bieden een kader voor de beslissing omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten vanuit rivierkundig opzicht voor het verkrijgen van een vergunning op grond van de Waterwet/het Waterbesluit. Van belang bij de Beleidslijn Grote Rivieren is het onderscheid in stroomvoerend en waterbergend rivierbed. In het rivierbed waarop het *stroomvoerend regime* van toepassing is wordt onder meer toestemming gegeven voor riviergebonden activiteiten voor de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken, de realisatie van natuur, de realisatie van voorzieningen die onlosmakelijk met de waterrecreatie zijn verbonden en de winning van oppervlaktedelfstoffen. In het *waterbergend regime* wordt toestemming gegeven voor activiteiten indien sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft, er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit en de waterstandverhoging of de afname van het bergend vermogen als gevolg van de activiteit zo gering mogelijk is. Daarnaast moeten resterende waterstandseffecten of de afname van bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij financiering en realisering gezekerd zijn.

Zoals reeds aangegeven bij de bespreking van het Barro in deze paragraaf ligt een deel van het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening in het stroomvoerend rivierbed van de Maas (zie tevens kaartje onder 'Barro' in deze paragraaf). Daarnaast zijn langs de oostgrens van het besluitgebied (delen van) rivierkades gelegen. Er worden met deze beheersverordening geen nieuwe activiteiten in het stroomvoerend rivierbed voorzien. Op de illustratie bij deze beheersverordening is het stroomvoerend rivierbed opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed'. De rivierkades die binnen de begrenzing van deze beheersverordening zijn gelegen zijn in het plan opgenomen met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Daarnaast hebben deze kades ook een beschermingszone, die als 'Waterstaat-Beschermingszone

waterkering' zijn opgenomen op de illustratie en in de regels. Hiermee zijn de belangen inzake het stroomvoerend rivierbed van de Maas en bijbehorende kades juridisch verankerd.

### ***PKB Ruimte voor de Rivier***

Het Rijk heeft de te nemen fysieke maatregelen om rivieren meer ruimte te geven vastgelegd in de Planologische Kernbeslissing (PKB) 'Ruimte voor de Rivier'. Hiermee krijgt het Nederlandse rivierengebied uiterlijk in 2015 een betere bescherming tegen hoogwater. De doelstelling van de PKB is de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging nu en in de toekomst feitelijk onmogelijk maken. De PKB heeft geen betrekking op gebieden die gelegen zijn in het plangebied van de voorliggende beheersverordening.

### ***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).

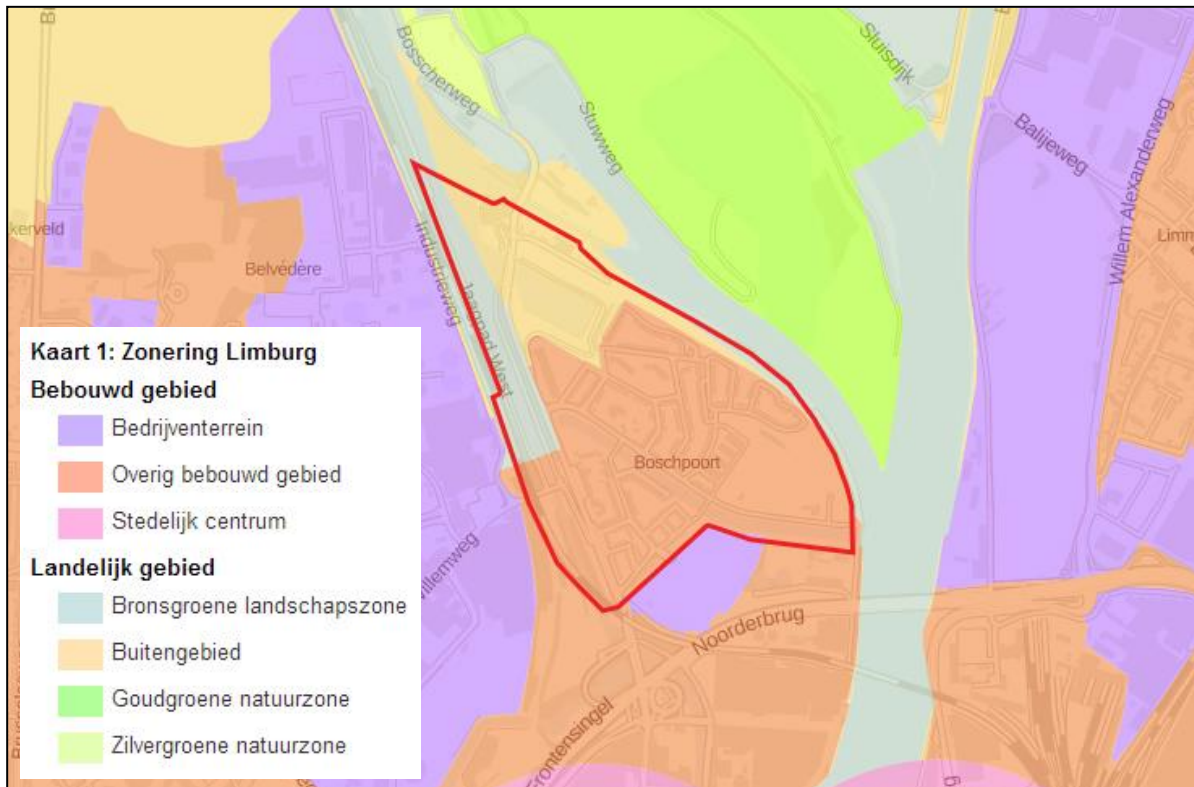
## **2.3 Provinciaal beleid**

### ***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 leef- 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.

#### Bronsgroene landschapszone

Deze zone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. Het beleid in de bronsgroene landschapszone is erop gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van deze zone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

#### Buitengebied

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

landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

## 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. Uit de omgevingsanalyse die ten behoeve van deze Stadsvisie is uitgevoerd, blijkt dat de ontwikkelingsgeschiedenis van Maastricht een unieke en sterke stad heeft voortgebracht. Een bont geheel van historische, economische en demografische ontwikkelingen als een samenhangend 'mozaïek'. Een stad die verkeerde ruimtelijke ontwikkelingen bespaard is gebleven. Veel oude gebouwen zijn in een prachtig historisch centrum bewaard met als kalme open ruimte de rivier de Maas. De economische opbloei heeft een stad opgeleverd die rijk is aan moderne gebouwen en bruggen, goed ingerichte en onderhouden buitenruimten, kunst en cultuur en uitgaansmogelijkheden. Maastricht is schoon, heel en behoorlijk veilig. Het kernwinkelgebied heeft allure, de voorzieningen voor miljoenen bezoekers en congresgangers zijn van hoog niveau. De stad beschikt over uitgebreide onderwijsmogelijkheden en kenniscentra. 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 te herleiden uit de stevige verenigingsstructuren, de vele PPS-constructies die zijn ontstaan vanuit een betrouwbare en consistente bestuurscultuur en aan de vele Maastrichtenaren die trots zijn op hun stad en er vaak op latere leeftijd weer naar terugkeren. Deze vermogens leiden tot een tolerante en een talentrijke leefomgeving. Daartegenover staat dat juist de zeer sterke stadscultuur ('de Mestreechter Geis') soms beperkend werkt voor andersdenkenden en de tolerantie het karakter heeft van een zekere braafheid. De binding is te weinig naar buiten gericht. Er wordt te weinig actief op (Eu-)regionale schaal samengewerkt. Maastricht raakt 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 vrij lage beschikbare opleidingsniveau 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 dit bestemmingsplan biedt de Stadsvisie een aantal aanknopingspunten. Van de twaalf speerpunten die in de Stadsvisie zijn benoemd, kan het fysieke speerpunt 8 'Versterking en behoud van de fysieke kwaliteit' worden gezien als meest passend bij het woongebied Boschpoort. Hierna is dit speerpunt kort toegelicht.

*Ruimtelijke kwaliteit kan worden uitgedrukt in de begrippen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor functies zoals wonen, werken, ontspannen en verplaatsen én deze functies elkaar bovendien niet hinderen én ze elkaar zoveel mogelijk versterken én toegankelijk zijn voor de bevolking. Belevingswaarde speelt een belangrijke rol in de leefomgeving. Daarbij gaat het om cultureel besef en diversiteit, aanwezigheid van karakteristieke kenmerken (identiteit), toegankelijkheid, (cultuur-)historie en schoonheid en dit alles op mensenmaat. Bij toekomstwaarde gaat het om kenmerken als duurzaamheid, biodiversiteit, robuustheid, aanpassingsvermogen en flexibiliteit in de tijd. Dit zowel wat betreft geschiktheid voor nieuwe gebruiksvormen als ontvankelijkheid voor nieuwe culturele en economische betekenissen. De opgave is en blijft nieuwe inwoners, bedrijven en bezoekers voor de stad te interesseren en te binden. Een belangrijke basis daarvoor is de fysieke kwaliteit van de stad en het aanwezige voorzieningenniveau in brede zin. De*

*kwalitatieve inzet en het evenwicht tussen bereikbaarheid en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Maastricht is een compacte stad. De belangrijkste voorzieningen zijn binnen relatief korte afstand aanwezig. Dit is aantrekkelijk voor de mensen die in de stad wonen of verblijven. Doel is het concept van de 'compacte stad in een weids landschap' ook voor de toekomst van Maastricht te hanteren. De opgave is de stad vitaal te houden door nieuwe functies zorgvuldig in het bestaande stedelijk weefsel in te passen en bestaande gebieden aan te passen aan de eisen van de tijd.*

De in de afgelopen jaren ingezette gedeeltelijke transformatie van Boschpoort is in deze beheersverordening als bestaande situatie meegenomen. Daarmee zijn deze nieuwe structuren voor de toekomst vastgelegd.

Bij de vaststelling van de Stadsvisie 2030 is afgesproken dat regelmatig zal worden geëvalueerd. Dit is in 2008 gebeurd. De nieuwe signalen voor Maastricht zijn:

1. Demografische transitie: Sinds 1993 kent Maastricht een natuurlijke bevolkingsafname (sterftecijfer hoger dan geboortecijfer) die werd gecompenseerd door een vestigingsoverschot, waardoor de absolute bevolkingsomvang steeg. Vanaf 2004 kampt de stad met een vertrekoverschot, waardoor de bevolking is gedaald (*inmiddels is het inwonertal van Maastricht sinds 1 januari 2008 ieder jaar gestegen, van 117.998 per 1 januari 2008 tot 121.812 op 1 januari 2013 (red.)*).
2. Economische transitie: Door een dalende bevolking (aanbod van arbeid) en de economische ombouwoperatie waar Maastricht nog altijd in zit – van industrie naar dienstverlening – blijft het aantal arbeidsplaatsen stabiel of groeit licht. Deze nationale en internationale ontwikkelingen zijn weliswaar autonoom, maar dat neemt niet weg dat actoren in de stad wel degelijk een economische en een sociale dynamiek op gang kunnen brengen die Maastricht weerbaar maakt en een robuuste toekomst garandeert. In de actualisering van de Stadsvisie 2030 formuleert het stadsbestuur instrumenten om deze dynamiek op gang te brengen.

Maastricht gaat deze dynamiek op drie gebieden organiseren:

#### 1. Maastricht cultuurstad

De stad heeft een rijk cultureel aanbod en gaat de komende jaren bouwen aan haar culturele infrastructuur. Daarmee wordt de claim 'Maastricht cultuurstad' relevant. Dit imago leidt tot investeringen en immigratie van kenniswerkers, innovatieve bedrijven en verblijfsbezoekers;

#### 2. Maastricht internationale kennisstad

Bijna een kwart van de bevolking is niet-Nederlands. Bijna de helft van de Maastrichtenaren is jonger dan 35 jaar. Er zijn tientallen internationale instituten gevestigd in de stad. Maastricht heeft een perifere ligging ten opzichte van de Randstad, maar daarentegen juist een centrale ligging ten opzichte van Brussel. Samen met kennisinstellingen in gemeente en regio wordt de komende jaren gewerkt aan de noodzakelijke voorwaarden om de reputatie op dit gebied om te buigen: van het (onterechte) zelfbeeld van een vergrijzende, naar binnen gekeerde stad aan de rand van het land, naar een jonge, open, internationaal georiënteerde samenleving in het hart van Europa.

#### 3. Maastricht stedelijke woonstad

De demografische transitie geeft Maastricht letterlijk de ruimte om te investeren in haar kwaliteit van stedelijke woonstad. In samenhang met de regio is dat een onderscheidend vestigingsargument voor nieuwkomers en investeerders. Met fysieke ingrepen kan dynamiek worden ontwikkeld door te investeren in (1) het leefmilieu (woningen; stedelijke voorzieningen; onderwijs, landschappelijke kwaliteit; milieu) en in (2) het werkmilieu (bedrijventerreinen, vrijetijdseconomie, kantoren, atelierruimtes, toerisme). Voor een evenwichtige ontwikkeling van Maastricht moeten beide zijden in evenwicht zijn. De bereikbaarheid van Maastricht is essentieel en fungeert als smeermiddel. Wetende dat in de kennis- en diensteneconomie het 'werk' in belangrijke mate het 'wonen' volgt, is om de gewenste innovatieve, vitale bevolking aan de stad te binden, het sturen op kwaliteit van het 'leefmilieu' van essentieel belang. De stad dient de juiste voorzieningen, stedelijke kwaliteiten, woningen en woonmilieus te bezitten om haar aantrekkelijk te maken voor deze groep. Stedelijkheid is een voorwaarde om de vitale en innovatieve bevolking aan de stad te binden en vervolgens de gewenste kenniseconomie te ontwikkelen. Om deze stedelijkheid te ontwikkelen moet Maastricht de onderscheidende

stedelijke kwaliteiten benutten en uitgroeien tot dé ontspannen middelgrote 'buitenlandse' kwaliteitsstad van Nederland. Maastricht wil zich profileren met een sterk stedelijk milieu in Zuid-Limburg.

### ***Structuurvisie Maastricht 2030 (2012)***

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

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

De wijze waarop Maastricht aan deze ruimtelijke thema's gaat werken zal verschillen ten opzichte van de afgelopen periode. Door de onzekerheid over de toekomstige behoefte van de stad en de financiële mogelijkheden, zal het accent komen te liggen op een geleidelijke transformatie van het bestaande. Toch is behoefte aan een visie op de toekomst. Deze visie betreft in hoofdzaak het raamwerk van infrastructuur, landschap, openbare ruimtes en ontmoetingsplekken. Binnen dit raamwerk spelen thema's als herbestemming, flexibiliteit en tijdelijk gebruik een meer voorname rol. Een gemeentelijke sturing op programma's is belangrijk om (ongewenste) concurrentie tussen gebieden te voorkomen. Daarom heeft de gemeente bij de stedelijke programmering in 2010 gekozen voor acht brandpunten voor stadsontwikkeling. Dit zijn de A2, Belvédère, Noorderbrug, Geusselt, Randwijck, Herstructurering Centrum en Beatrixhaven. Deze brandpunten vormen het kader voor de programmatische ontwikkeling van de stad tot 2020. Het actieve gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid wordt hierop gefocust.

### **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 sporenbodembeleid 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

onthefingverlening 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 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 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 ontplooiën, terwijl bezoekers en bewoners van de gemeente Maastricht en omgeving daar geen schadelijke gevolgen van mogen ondervinden. Echter is de afgelopen jaren gebleken dat op basis van de landelijke wetgeving het aantal en de omvang van de onderzoeken die nodig zijn binnen de aandachtsgebieden voor externe veiligheid vaak niet in verhouding staan tot de omvang van het project. Daarom heeft de gemeente Maastricht in deze beleidsvisie externe veiligheid haar ambities vastgelegd die binnen de wettelijke kaders mogelijk zijn. Deze beleidsvisie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking tussen medewerkers van de gemeente Maastricht en de Veiligheidsregio Zuid Limburg.

Er zijn drie concrete probleemstellingen te onderscheiden:

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

Een risicoloze gemeente bestaat niet, maar veiligheid is wel te optimaliseren tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau. Op de eerste plaats dient voldaan te worden aan de basisveiligheid (voldoen aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico). Gebleken is dat er geen urgente knelpunten met het plaatsgebonden risico bestaan in de gemeente; de gemeente voldoet dus aan de wettelijke basisveiligheid. Naast de basisveiligheid dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Zoals gesteld is het groepsrisicobeleid niet normatief; dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In dit thema worden keuzes omschreven die de gemeente maakt ten aanzien van de locatiekeuze van risicobronnen en de planologische kaders voor invulling van de verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht is daarbij verdeeld in drie categorieën (1, 2 en 3). Op basis van de aard en omvang van een plan en de ligging ten opzichte van externe veiligheidsbronnen wordt per geval 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 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 5.5 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 ‘woongebieden’. Daarbinnen is een verdere onderverdeling opgenomen naar drie gradaties van ‘stedelijk woongebied’. Afhankelijk van de ligging in een bepaald deelgebied is het oprichten van solitaire masten of opzetmasten onder voorwaarden toegestaan, mits passend binnen de gebiedsspecifieke uitgangspunten van het antennebeleid. In de standaard juridische regeling van bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente Maastricht is de ‘rechtstreekse’ oprichting van nieuwe zend- en signaleringsmasten primair uitgesloten. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de plaatsing van antennemasten, met een verwijzing naar de uitgangspunten en randvoorwaarden van het Antennebeleid.

### ***Beleidsplan Verkeersveiligheid (1998)/Duurzaam Veilig (2000)***

Het doel van het beleidsplan verkeersveiligheid wordt hierom als volgt geformuleerd: “In aansluiting op het raamplan mobiliteitsbeheersing - en in samenhang met de diverse uitgewerkte deelplannen op het terrein van verkeer en vervoer - een samenhangend beleid met betrekking tot de verkeersveiligheid vormgeven en uitvoeren, dat ertoe leidt dat de verkeersonveiligheid wordt teruggedrongen”. In concreto sluit Maastricht zich aan bij de landelijke doel- en taakstellingen met betrekking tot de verbetering van de verkeersveiligheid. Ondanks dat het Beleidsplan Verkeersveiligheid van oudere datum is, is hierin de vigerende wegcategorisering opgenomen van het Maastrichtse wegennet. Deze categorisering is vervolgens integraal overgenomen in de Nota Duurzaam Veilig uit 2000.

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

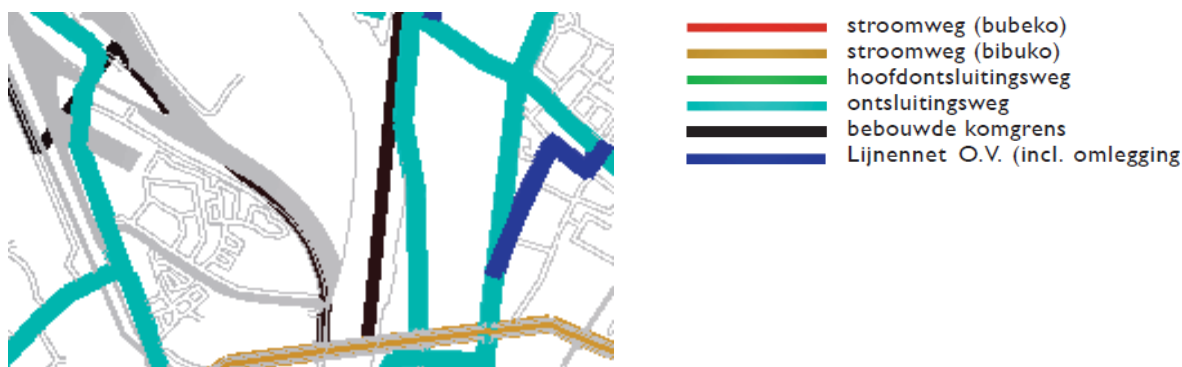
Voor de gebieden binnen en buiten de bebouwde kom van Maastricht is de volgende wegcategorysering van toepassing:

Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
- Stroomweg	- Stroomweg
- Hoofdontsluitingsweg of Ontsluitingsweg	- Ontsluitingsweg
- Erftoegangsweg/ Erf	- Erftoegangsweg/ Erf

De categorisering is gebaseerd op de navolgende uitgangspunten:

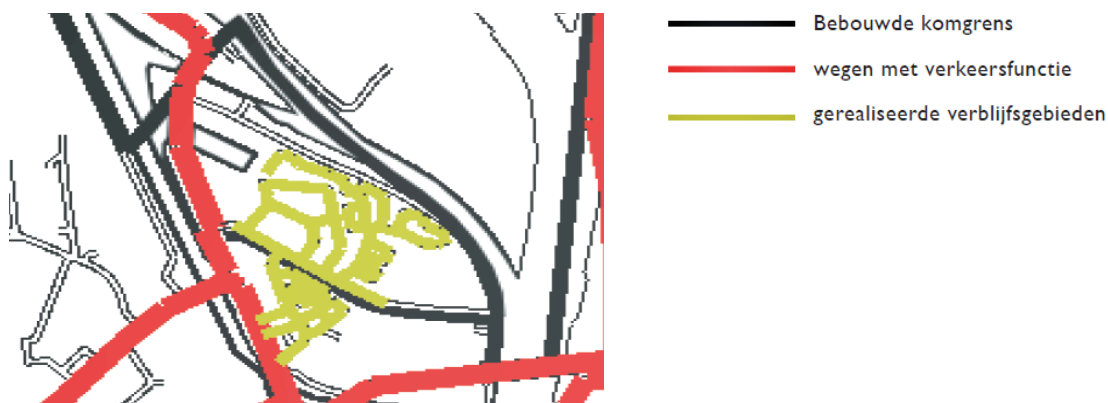
- herkenbaarheid netwerk en wegtypen;
- maaswijdte netwerk;
- huidige inrichting, functie en gebruik.

Onderdeel van de categorisering is voorts het beleid m.b.t. de maximum rijsnelheden. Voor de wegen binnen de bebouwde kom geldt in beginsel een differentiatie tussen 30 km/u, 50 km/u en 70 km/u. Binnen de bebouwde kom geldt voor de categorieën stroomwegen en (hoofd)ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van 50 of 70 km/u. Buiten de bebouwde kom bestaat in beginsel een differentiatie tussen 120 km/u, 100 km/u en 80 km/u. In het kader van het “Startprogramma Duurzaam Veilig Verkeer 1997-2000” komt buiten de bebouwde kom nog de mogelijkheid om 60 km/u in te stellen in verblijfsgebieden. Buiten de bebouwde kom geldt dan voor de categorieën stroomwegen en ontsluitingswegen in beginsel een maximumsnelheid van resp. 100/120 en 80 km/u. Op de onderstaande uitsnede van het Beleidsplan Verkeersveiligheid is bovengenoemde wegcategorysering voor het besluitgebied aangeduid:



Binnen het besluitgebied komt één ontsluitingsweg voor: de Bosscherweg. Deze ontsluitingsweg is door middel van de bestemming ‘Verkeer’ vastgelegd; voor deze weg geldt namelijk dat de (doorgaande) ontsluitingsfunctie de meest belangrijke is.

Naast de ontsluitingswegen zijn ook de verblijfsgebieden (30 km/uur-gebieden) in het Beleidsplan vastgelegd. In het voorliggende besluitgebied is ook een verblijfsgebied gelegen; op de onderstaande afbeelding is dit weergegeven (de gele wegen):



Deze wegen zijn in de onderhavige beheersverordening opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied', omdat deze wegen geen doorgaande functie hebben. Het verblijf vormt hier de belangrijkste functie.

### ***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:

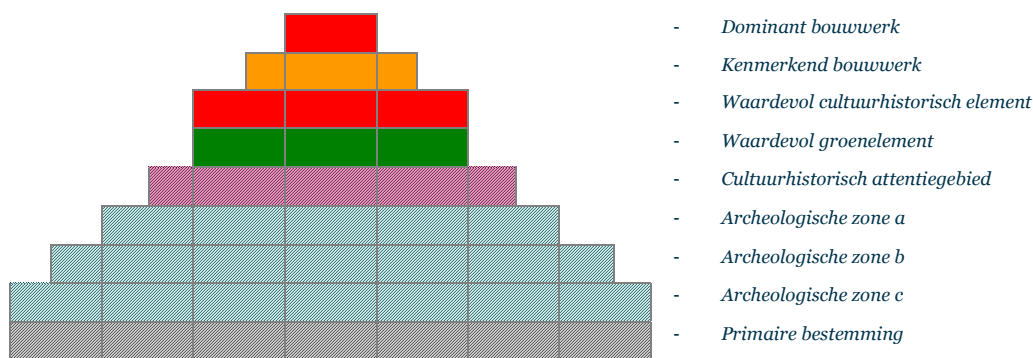
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing 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 werkerrein).

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 ‘Boschpoort’

In het voorliggende besluitgebied is ervoor gekozen geen regeling voor het Maastrichts Erfgoed op te nemen. Dit heeft te maken met het gegeven dat in een beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk mogen worden gemaakt die nog niet eerder in een ruimtelijk plan zijn vastgelegd. Het invoegen/opnemen van een dubbelbestemming ‘Maastrichts Erfgoed’ is derhalve in het kader van deze verordening niet aan de orde en zal op een later tijdstip alsnog in een ander ruimtelijk plan worden vastgelegd.

#### **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 parkeerkennijfers 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.

#### **Woonschepenverordening Zuid-Willemsvaart 2007**

In de Woonschepenverordening Zuid-Willemsvaart 2007 staan de voorwaarden waaraan eigenaars en/of gebruikers van de aldaar gelegen woonschepen moeten voldoen om met een woonschip een ligplaats te kunnen innemen langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart. Deze verordening regelt onder meer de locatie en omvang van de ligplaats, de grootte van het woonschip en de aansluitingsverplichtingen op nutsvoorzieningen. Voor de planologische situatie en regeling wordt verwezen naar paragraaf 5.2 (‘Geluid’) van deze toelichting.

# Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied

## 3.1 Ruimtelijke structuur

Boschpoort is een wijk in Maastricht, direct ten noorden van het stadscentrum. De wijk telt circa 1.500 inwoners en circa 650 woningen, waarvan bijna 70% huurwoningen zijn. De naam van de wijk refereert aan de *Boschpoort*, de voormalige noordelijke stadspoort van Maastricht. Boschpoort ligt aan de Bosscherweg, de uitvalsweg naar de Belgische plaatsen Smeermaas en Lanaken. De wijk grenst aan de wijken Belvédère en Frontenkwartier in het westen. Ook de wijk Bosscherveld ligt ten westen van Boschpoort, maar deze grenst er echter niet direct aan, omdat de strook tussen Sandersweg en Zuid-Willemsvaart tot de wijk Belvédère hoort. Het Boschstraatkwartier ligt ten zuiden van de wijk. Aan de oostzijde (en noordzijde) stroomt de rivier de Maas. Aan de overzijde van de Maas ligt het Maastrichtse kerkdorp Borgharen. Karakteriserend voor de wijk is het vele water: de Maas, het Voedingskanaal, de Belvédère-haven (voormalige JoJo-haven), de Zuid-Willemsvaart en het Verbindingskanaal. Aan de Zuid-Willemsvaart en het Verbindingskanaal liggen veel woonboten, die kenmerkend zijn voor de wijk.

### 3.1.1 Infrastructuur

#### *Weg*

De wijk Boschpoort wordt ontsloten door de Bosscherweg, die vanaf de Boschstraat in het zuiden naar de Maasdijk (België) in het noorden verloopt. Vanaf de Bosscherweg kan het autoverkeer via de Gebroeders van Limburgstaart of de Pastoor Moormanstraat de wijk inrijden. De Bosscherweg heeft ten noorden van de Belvédèrehaven nog een afrit naar de Machinefabriek Bosscherveld. Het gehele woongebied is ingericht als 30 km/uurgebied. Het oude zuidelijke deel van Boschpoort is door middel van twee bruggen verbonden met het noordelijk deel (de Hubertusbrug nabij de Hubertuskerk en de Améliebrug nabij de Henri du Montstraat) waarvan de laatstgenoemde niet toegankelijk is voor autoverkeer).



*Bosscherweg: ontsluiting van Boschpoort*



*Améliebrug gezien vanaf Pastoor Moormanstraat*

#### *Spoor*

Aan de westelijke rand van het besluitgebied ligt de goederenspoorlijn Maastricht-Lanaken. Deze spoorlijn vormt tevens de overgang tussen Boschpoort en bedrijventerrein Bosscherveld. De spoorlijn is op een talud gelegen en verloopt parallel aan Jaagpad-West. Deze spoorlijn is vele jaren buiten gebruik geweest, maar is de afgelopen jaren met subsidie van de Europese Unie gerenoveerd (gereedgekomen in 2009) en in 2011 opnieuw in gebruik genomen voor het goederenvervoer. De goederenspoorlijn wordt nog niet structureel gebruikt.

### *Water*

Binnen het besluitgebied zijn de Zuid-Willemsvaart, het Voedingskanaal en de Belvédèrehaven gelegen. Het Verbindingskanaal grenst aan het besluitgebied. Water is daarmee een belangrijk element in Boschpoort. In de 123 kilometer lange Zuid-Willemsvaart, die voert van Maastricht naar 's-Hertogenbosch (deels via Belgisch grondgebied) en binnen de Maastrichtse gemeentegrenzen doorloopt tot aan het Bassin, zijn ter plaatse van het voorliggende besluitgebied woonschepen gelegen. De vaart wordt begeleid door jaagpaden, waarlangs de woonschepen zijn ontsloten en bijbehorende oevers, die deels in gebruik zijn door bewoners van de woonschepen.



*Woonschepen in de Zuid-Willemsvaart*



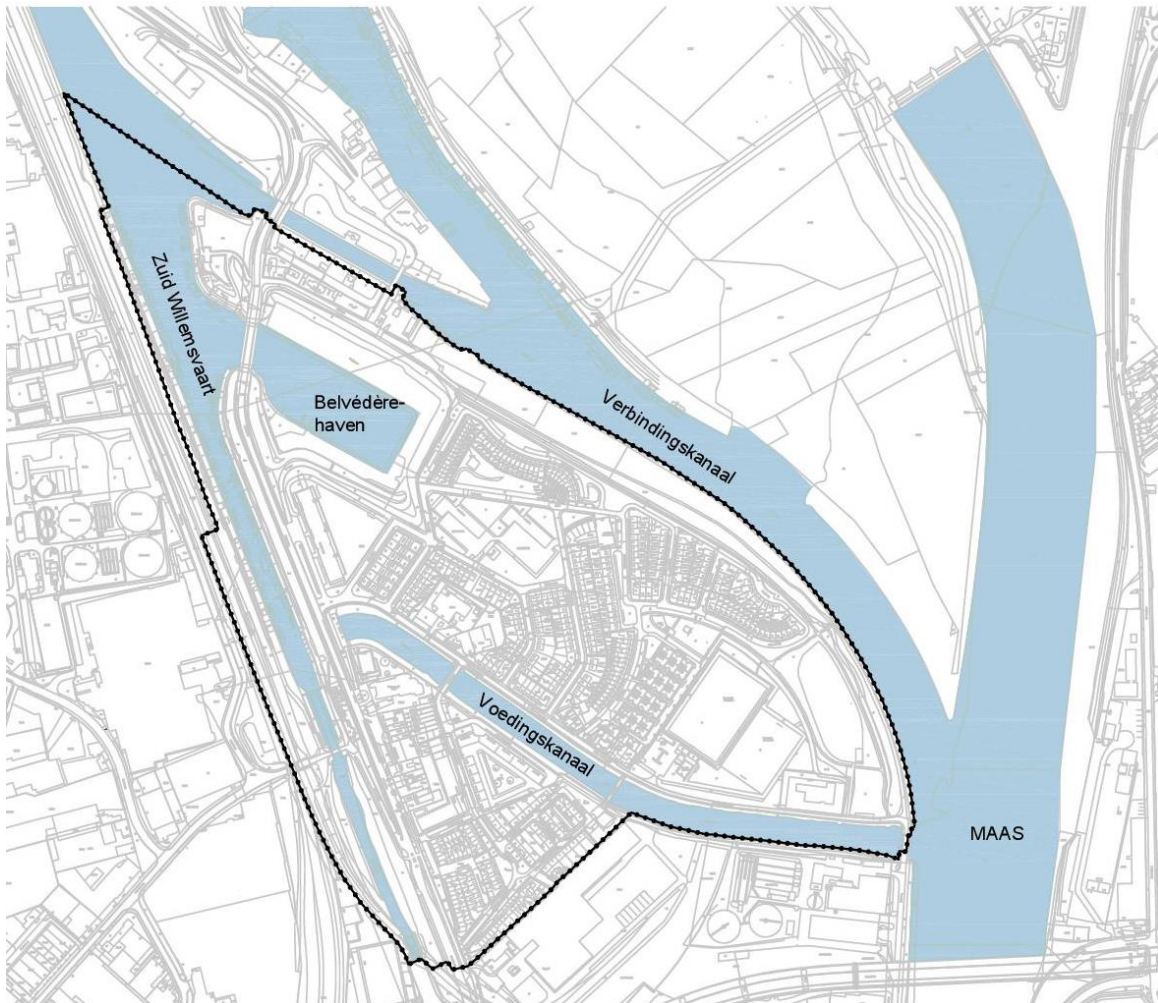
*Het Voedingskanaal*

Het Voedingskanaal is het verbindingskanaal tussen de rivier de Maas en het begin van de Zuid-Willemsvaart, dat de wijk Boschpoort doorsnijdt. Het kanaal mondt uit in de Maas ter hoogte van papierproducent Sappi en aan de andere kant (via een duiker onder de Bosscherweg) in de Zuid-Willemsvaart juist ten noorden van de kerk van Boschpoort. Het kanaal is aangelegd om de Zuid-Willemsvaart van voldoende water te kunnen voorzien. Het kanaal is dan ook niet voor de reguliere scheepvaart toegankelijk. Aan de zijde van de Maas is een aantal jaren geleden een voorziening getroffen, waarmee het kanaal bij hoogwater van de Maas kan worden afgesloten, om op deze manier te voorkomen dat delen van de wijk Boschpoort onder water komen te staan.

Het Verbindingskanaal, ook wel Afvoerkanaal genoemd, vormt de verbinding tussen de Maas en de Zuid-Willemsvaart voor de reguliere scheepvaart. Het kanaal ligt volledig buiten het besluitgebied en buigt even ten noorden van de papierfabriek Sappi af van de Maas, om via de 'Sluis Bosscherveld' uit te komen in de Zuid-Willemsvaart, even ten noorden van de Belvédèrehaven. Ook aan dit kanaal, maar buiten het besluitgebied, zijn woonboten gelegen.

De Belvédèrehaven, voorheen bekend als 'Jojo-haven', is een oude kleine haven die met de ontwikkeling van het Plan Belvédère zal transformeren van een industriële havenfunctie naar een recreatieve functie. Het is een voormalige overslaghaven, waar reeds in de zeventiger jaren van de vorige eeuw de laatste industriële activiteiten zijn verdwenen. De kwaliteiten van dit gebied vormen samen met de aanwezige hoogteverschillen rond de haven het uitgangspunt om een nieuw, hoogwaardig woonmilieu, dicht bij het centrum van Maastricht te realiseren. Dit plan is reeds (gefaseerd) in uitvoering genomen.

Op onderstaande overzichtstekening zijn de genoemde waterstructuren weergegeven:



### 3.1.2 Bebouwingsstructuur

De wijk is genoemd naar de vroegere stadspoort aan het einde van de Boschstraat in de tweede stadsomwalling. De Bosscherweg dateert van het begin van de vorige eeuw. De geschiedenis van de buurt Boschpoort gaat terug tot de aanleg van de Zuid-Willemsvaart (1822-1826) toen hier de kanaalwerkers werden gehuisvest in de zogenaamde 'Hollandse Hoek' (gelegen aan de noordzijde van het Voedingskanaal, waarvan laatste restanten in 1965 zijn afgebroken). Aan de Bosscherweg werd pas vanaf 1932 de eigenlijke woonbuurt 'Boschpoort' gebouwd naar een ontwerp van architect Alphons Boosten.

De wijk Boschpoort is een typische woonbuurt uit de jaren dertig van de vorige eeuw, waaraan naderhand ten noorden van het Voedingskanaal nieuwe straten en woonblokken zijn toegevoegd. In 1925 is de Sint Hubertuskerk gebouwd (architect Kayser) in een (expressieve) stijl die verwant is aan de Amsterdamse School. Ook de thans leegstaande buurtschool aan de Pastoor Moormanstraat is door hem ontworpen. Uit dezelfde jaren dateren de waterstaatkundige bouwwerken van de grote sluis in de Bosscherweg. In de jaren zestig en negentig zijn diverse nieuwbouwcomplexen aan Boschpoort toegevoegd. Ook in het begin van deze eeuw is gestart met de realisering van een bouwprogramma ter versterking van de leefbaarheid en kwaliteit van de buurt.



*Sint Hubertuskerk, Bosscherweg (arch. Kayser, 1925)*



*Buurtschool, Pastoor Moormanstraat (arch. Kayser, 1927)*

### Boschpoort-Zuid

De structuur van deze buurt wordt bepaald door de as Voedingskanaalweg, Goltziusstraat en Gebroeders van Limburgstraat, die aanhaakt op de Bosscherweg. De Voedingskanaalweg is bereikbaar via de meest westelijk gelegen brug over het Voedingskanaal. Vanaf de genoemde as zijn er aftakkingen/lussen naar de Pierre Kerstenstraat en de Van Eyckstraat. De buurt wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door karakteristieke arbeiderswoningen. De bouw van deze woningen is gestart in 1932 in opdracht van de (toenmalige) bouwvereniging Sint Servatius. Het betrof 130 woningen, verdeeld over 93 reguliere woningen, 22 overgangswoningen en 15 woningen voor grote gezinnen in twee bouwlagen met een kap en op de hoeken in één bouwlaag met een verdieping binnen een kap. De stedenbouwkundige opzet van de buurt bestaat uit nagenoeg gesloten bouwblokken, hetgeen de buurt een intiem karakter geeft. De woonbebouwing (voorzien van een haag als afscheiding tussen trottoirs en groene ruimte of door kleine voortuinen) wordt afgewisseld met kleinschalige plantsoenen. Bomen begeleiden de woonstraten.

In de afgelopen jaren heeft in deze 'Boosten-buurt' ook renovatie en nieuwbouw plaatsgevonden. Het complex 'Bosscherhof' (een wooncomplex uit 2006 met in totaal 51 woningen in de vorm van appartementen, penthouses en eengezinswoningen) aan de Voedingskanaalweg is een voorbeeld van nieuwe eigentijdse architectuur die goed passend is binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur, sfeer en uitstraling.



*Arbeiderswoningen uit de jaren dertig (Goltziusstraat)*



*Nieuwbouw Bosscherhof (Voedingskanaalweg)*

Daarnaast zijn woningen in de Lodewijk de Bisschopstraat en omgeving vergroot (samengevoegd) en gerenoveerd. Langs de oostzijde van de Bosscherweg komt aan het begin van de twintigste eeuw lintbebouwing tot ontwikkeling, waaronder tevens enkele herenhuizen. Vanaf 1960 worden aan de Voedingskanaalweg (direct



aan het Voedingskanaal) galerijwoningen ontworpen en gebouwd, waarvan de bebouwing als een koppелеlement fungeert tussen de lintbebouwing aan de Bosscherweg en de 'Boosten-buurt'.

### Boschpoort-Noord

Aan de noordzijde van het Voedingskanaal is vanaf de kruising van de Pastoor Moormanstraat met de Doubletstraat ook een aanzet tot lintbebouwing aanwezig. Aansluitend en achter deze bebouwing zijn de nieuwere wooncomplexen gelegen die vanaf de jaren vijftig en zestig zijn gerealiseerd. In de jaren zestig zijn onder meer ook de twee hoogbouwflats aan de Meutestraat gebouwd, die zo kenmerken zijn voor Boschpoort. Voor het overige zijn in de jaren vijftig en zestig met name rijwoningen in twee bouwlagen met kap gebouwd (ook in drie lagen met kap aan het Voedingskanaal). Ontwikkelingen van latere datum zijn de patiowoningen aan de zijde van het sportpark (Fazantenstraat c.a.) en de woongebiedjes uit de jaren negentig tussen de Weidmanstraat en het Afvoerkanaal en aan de Jachthoornstraat.



*Hoogbouw aan de Meutestraat*



*Nieuwbouw aan de Jachthoornstraat*

Het historische ontwikkelingsproces van Boschpoort is goed afleesbaar aan het verschillende, vaak karakteristieke, aanzichten van de verschillende deelgebieden. Nadeel van het groeiproces is het gebrek aan samenhang en de aanwezigheid van 'rafelige' randen met name op de raakvlakken met de industrie. Een deelgebied dat aan de noordzijde van Boschpoort is gelegen en dat aan het wegwerken van deze rafelranden een bijdrage zal moeten leveren is het gebied rondom de Belvédèrehaven. Dit gebied maakt deel uit van het grotere project 'Belvédère'. De aanpak van de buurt Boschpoort is integraal onderdeel van het project Belvédère. De ontwikkeling van de Belvédèrehaven heeft als doel het imago van Boschpoort en specifiek van de entree van Boschpoort te verbeteren, de ruimte effectiever te gebruiken, het sociale en economische draagvlak in de buurt te versterken en de woningdifferentiatie te verbeteren. Rondom de Belvédèrehaven zal gefaseerd het plan Belvédère voor wat betreft het deel Boschpoort tot ontwikkeling worden gebracht. In de reeds afgeronde fase is langs de Bosscherweg een appartementencomplex in vier lagen (inclusief plint) met supermarkt gebouwd en is een nieuwe woningrij aan de Drijverstraat gerealiseerd.



*Appartementencomplex Bosscherweg (2008)*



*Nieuwbouw Drijverstraat*

De overige woningen en functies worden direct rondom de haven gerealiseerd. Voor een totaaloverzicht van het plan Belvédère voor de wijk Boschpoort, dat als bestaande situatie in deze beheersverordening is opgenomen, wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van deze toelichting.

### **3.1.3 Openbare ruimte**

In de gehele wijk is de openbare ruimte goed onderhouden; toch verschilt de beleving per deelgebied. In het oude zuidelijke deel van Boschpoort is sprake van kleinschalige groene plantsoenen of groenstroken op/nabij kruisingen van straten. De woonstraten worden overwegend gekenmerkt door een scheiding tussen openbare ruimte en private ruimte in de vorm van hagen. Bomen begeleiden de woonstraten. Het gebied rondom het Voedingskanaal wordt gekenmerkt door het water van het kanaal zelf en de groene dijklichamen erlangs, die aan de straatzijde zijn voorzien van hagen. In de woonstraten tussen het Voedingskanaal en de hoogbouwflats is het karakter van de openbare ruimte juist steniger van aard, hetgeen ook te maken heeft met het aanpalende straatbeeld, waarin de hoogbouwflats zeer dominant aanwezig zijn. In deze straten zijn jonge bomen aangeplant die de komende jaren tot wasdom moeten komen en de woonstraten een wat milder en groener gezicht moeten geven.

De twee nieuwe woonbuurtjes (Weidmanstraat c.a. en Jachthoornstraat) kennen een groener karakter, dat mede wordt ingegeven door de voortuinzones en de aanwezigheid van (jonge) bomen die al enige omvang hebben. Deze gebieden grenzen bovendien aan de bredere groene zone langs het Verbindingskanaal. Deze zone heeft een parkachtig karakter en loopt door tot aan de Belvédèrehaven. In deze zone zijn oude bomen gesitueerd, hetgeen ook kenmerkend is voor het gebied rondom de Belvédèrehaven. Naarmate men het havengebied nadert wordt de begroeiing ruiger en hoger. Bij de realisatie van de ontwikkelingsplannen in het project Belvédère zal dit gebied veel toegankelijker worden gemaakt voor wandelaars en fietsers.

Parkeren vindt overwegend in langsrichting plaats langs de trottoirs van de woonstraten. Op sommige plekken (zoals langs de Bosscherweg ter plaatse van de ventweg en bij het nieuwe appartementencomplex, bij de hoogbouwflats aan de Meutestraat, nabij de nieuwbouwwoningen aan de Jachthoornstraat en bij de sportzaal aan de Valkenierstraat) is sprake van geconcentreerde parkeervoorzieningen in de vorm van dwarsparkeerplaatsen.

## **3.2 Functionele structuur**

Ten behoeve van deze beheersverordening heeft in februari 2013 een veldinventarisatie plaatsgevonden van het besluitgebied. In deze paragraaf worden de aanwezige functies in het plangebied besproken. In bijlage 1 van deze toelichting is het resultaat van de veldinventarisatie weergegeven op de inventarisatiekaart. Op deze inventarisatiekaart zijn alle niet-woonfuncties aangegeven inclusief de locaties van de woonschepen in het besluitgebied.

### **3.2.1 Wonen**

Veruit de belangrijkste functie in Boschpoort is de woonfunctie. Zoals aangegeven in de beschrijving van de bebouwingsstructuur in subparagraaf 3.1.2 is een verscheidenheid aan typologieën in het plangebied aanwezig. Er is sprake van veel laagbouw, overwegend in de vorm van rijwoningen met twee bouwlagen met kap (de recentere woningen ook zonder kap) en tevens in de vorm van patio-woningen. Aan de Bosscherweg zijn ook enkele herenhuizen gelegen. Ook is verspreid over het hele besluitgebied sprake van hoogbouw in de vorm van flats (acht tot tien woonlagen) en appartementencomplexen (tot vier woonlagen). De bebouwing dateert uit periodes tussen de jaren 1932 en 2008. Aan de Bosscherweg 173 is een complex van vijf woon-werkwoningen gelegen. Ten behoeve van het vastleggen van de bestaande situatie is voor de woonfuncties het aantal bouwlagen geïnventariseerd; dit overzicht is opgenomen op de kaart in bijlage 2 van deze toelichting.

### 3.2.2 Detailhandel

Er zijn twee detailhandelsfuncties in het gebied gelegen: de buurtsupermarkt in de plint van het nieuwe appartementencomplex aan de Bosscherweg en een handel voor in- en verkoop van auto's aan de Bosscherweg. Door het beperkte inwonertal van de buurt staat het draagvlak van (met name) de supermarkt onder druk.

### 3.2.3 Bedrijven

In het besluitgebied zelf is sprake van drie bedrijfsvestigingen: de gebouwen van Rijkswaterstaat aan de Jachtrevier (die onderdeel uitmaken van het sluiscomplex Bosscherveld), het nutsbedrijf aan de Pastoor Moormanstraat in de nabijheid van de sportvelden en de volkstuinten en het atelier aan de Bosscherweg. Direct ten noorden van de sluis maar wel buiten het besluitgebied ligt machinefabriek Bosscherveld, die qua geluiduitstraling van invloed is op Boschpoort. Hierover meer in paragraaf 5.2 ('Geluid') van deze toelichting. Er is één aan huis verbonden beroep aanwezig in de vorm van een kapsalon aan de Bosscherweg.

### 3.2.4 Kantoor en dienstverlening

Er zijn twee kantoorfuncties gelegen in het besluitgebied, te weten een kleine kantoorfunctie van Rijkswaterstaat aan het Jachtrevier en een uitzendbureau aan de Bosscherweg. Het sportcentrum in de Sint Hubertuskerk is de enige functie in de publieksaantrekkende dienstverlening.

### 3.2.5 Sport en recreatie

Boschpoort kent een eigen sportveldencomplex met bijbehorende kantine aan de Pastoor Moormanstraat. Aangrenzend hieraan is een volkstuintencomplex gelegen. Daarnaast is een trapveldje gelegen op het plein vóór de Sint Hubertuskerk.

### 3.2.6 Maatschappelijke functies

Gelet op de kleinschaligheid van de buurt en de afname van het inwonertal is het pakket aan sociaal-maatschappelijke functies de afgelopen jaren sterk gereduceerd. De Hubertuskerk is sinds 2009 officieel door het bisdom gesloten, terwijl er al sinds 2007 geen missen meer worden opgedragen. De kerk is thans in gebruik als sportschool. De basisschool Boschpoort is sinds 1 augustus 2010 gesloten wegens het teruglopend aantal leerlingen. Ook de peuterspeelzaal 'De Boschkabouters' aan de Pastoor Moormanstraat is opgeheven. De enige maatschappelijke functie in Boschpoort is de sportzaal aan de Meutestraat. Het gebouw van de voormalige basisschool/peuterspeelzaal staat momenteel leeg; het gebouw van de monumentale oude basisschool wordt thans verhuurd aan het buurtcentrum Boschpoort.



Vml. basisschool/peuterspeelzaal (leegstand)



Sportzaal Meutestraat

### **3.2.6 Horeca**

In het besluitgebied zijn drie horecavestigingen aanwezig, die alle aan de Bosscherweg zijn gelegen. Het betreft drie cafés, waarvan één tevens een coffeeshop is.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aantal niet-woonfuncties beperkt is en dat de afgelopen jaren met name op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen een afname van functies heeft plaatsgevonden, met name ingegeven door het teruglopende bevolkingsaantal en de afname van het aantal kinderen in de wijk.

# 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 mogelijkheden vanuit de vigerende bestemmingsplannen zoveel mogelijk worden overgenomen. De 'brede variant' wil zeggen dat nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan in de beheersverordening kunnen worden opgenomen. De voornaamste reden voor het toepassen van deze brede variant is het feit dat in het besluitgebied een nieuwbouwlocatie is gelegen, die is vastgelegd in een actueel bestemmingsplan, maar tot op heden pas gedeeltelijk is ontwikkeld. Het betreffende nieuwbouwplan is het 'Plan Belvédère'. In het vigerende bestemmingsplan Boschpoort, herziening 2006' is deze ontwikkeling planologisch-juridisch vastgelegd. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op hetgeen over dit nieuwbouwplan is vastgelegd in genoemd vigerend plan. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ook het in 2012 vergunde peilregulerend kunstwerk nabij de sluis Bosscherveld benoemd.

## ***Plan Belvédère (Boschpoort) in kort bestek***

De afgelopen jaren is een begin gemaakt met de uitvoering van het Plan Belvédère in en nabij de wijk Boschpoort. Ten behoeve van dit project worden in het deelgebied Belvédère-Haven in totaal 220 appartementen en woningen bijgebouwd. Een gedeelte daarvan is inmiddels gerealiseerd. Centraal staat de ontwikkeling van de voormalige Jojohaven (thans Belvédèrehaven geheten). Rondom deze jachthaven zal een mix van huur- en koopwoningen in het hogere segment en het middensegment worden gerealiseerd. Uitgangspunt bij de bebouwing rond de Belvédèrehaven is gestapeld wonen, omringd door veel groen, in een stedelijke dichtheid. De ligging aan het water vormt een uitstekende factor om meer differentiatie in het woningaanbod aan te brengen. In het navolgende is het bouwprogramma aangegeven voor het Plan Belvédère voor wat betreft de wijk Boschpoort en is aangegeven welke delen reeds gerealiseerd zijn en welke de komende jaren gebouwd zullen worden.

## Al gerealiseerd

### *Parkappartementen Bosscherweg*

Dit gebouw bestaat uit een gelede bouwmassa, als begrenzing van een nieuwe openbare ruimte als voorfront van de Belvédèrehaven. Het gebouw is opgebouwd uit appartementen met een commerciële plint, met de supermarkt op de kop. Door de grote ruimtemaat van het nieuw gevormde groene driehoekige plein is er voor gekozen het gebouw uit te voeren in vier lagen met dakopbouw. Het totale complex is op een plint gebouwd waarin zich een parkeergarage bevindt voor bewonersparkeren en bergingen. Voor de openbare 'groene driehoek' die hierdoor is ontstaan, geldt dat de dijk ook na ophoging van het terrein afleesbaar is. Het zicht op de Belvédèrehaven is namelijk een essentiële kwaliteit van het terrein.



*Parkappartementen met 'groene driehoek'*

## Nog te realiseren op basis van bestemmingsplan 'Boschpoort, herziening 2006'

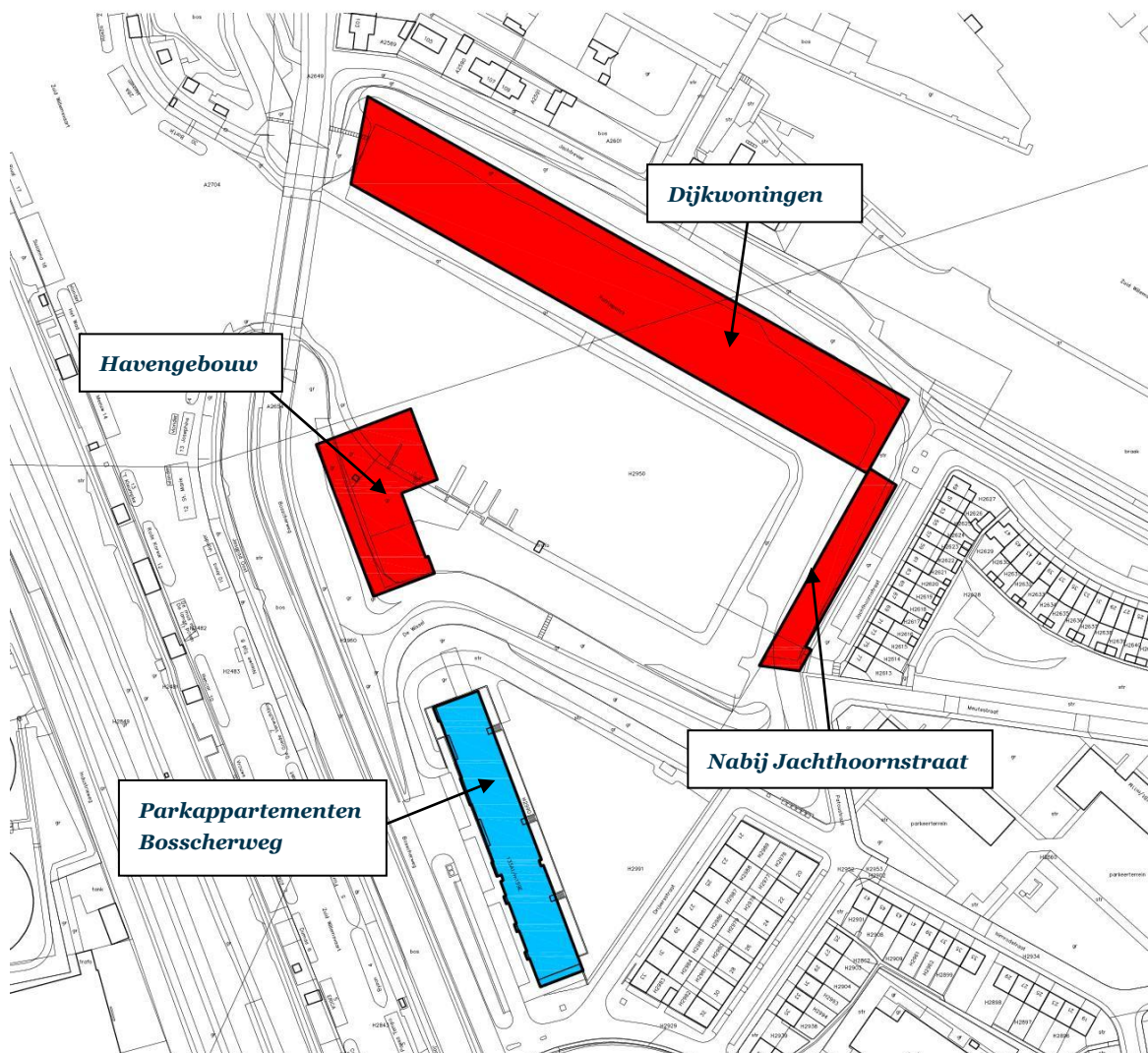
Het volgende programma (Dijkwoningen, Havengebouw en Jachthoornstraat) kan op basis van het vigerende bestemmingsplan worden gebouwd.

**Dijkwoningen:** ten noorden van de havenkom zullen zogenaamde dijkwoningen worden gerealiseerd. De goothoogte van de bebouwing is gerelateerd aan de bouwhoogte van de bestaande woonbebouwing aan de Jachthoornstraat. De lange wand die ontstaat, is geritmeerd door middel van trapstegen.

**Havengebouw:** het havengebouw is gelegen naast de brug en steekt deels uit over het water. Qua schaal en vorm correspondeert het gebouw met de bestaande flats aan de Meutestraat/Nimrodstraat. De appartementen in het gebouw oriënteren zich zoveel mogelijk op de haven. Het havengebouw heeft twee bijzondere buitenruimtes.

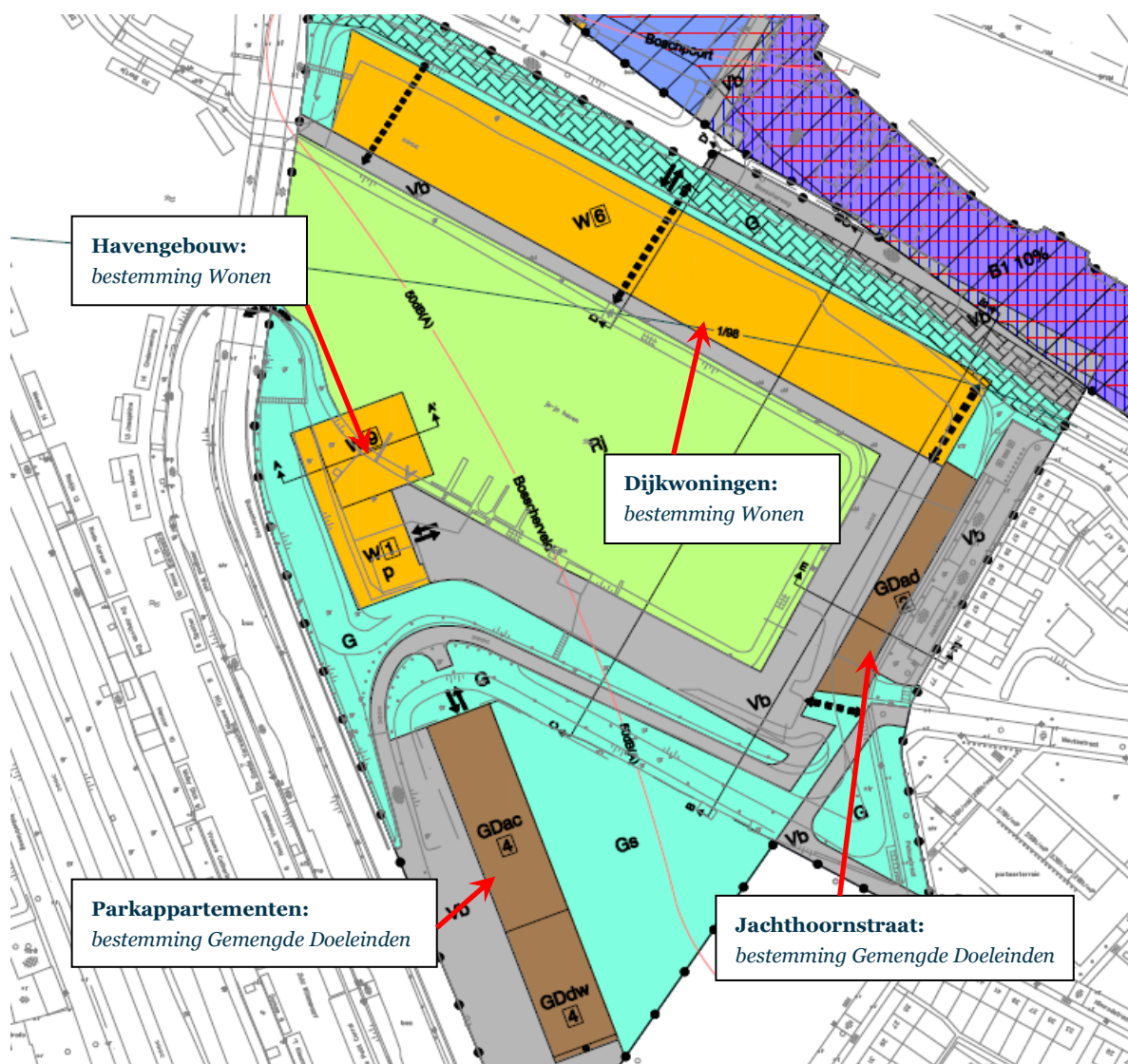
**Jachthoornstraat:** de oostelijke kadewand onder aan de Jachthoornstraat wordt gezien als de ruimtelijke markering tussen woongebied en havengebied. De in het talud geprojecteerde bebouwing houdt het zicht vanaf de Jachthoornstraat op de haven vrij. Als bebouwingshoogte is de kruin van de dijk aangehouden: dit leidt tot twee (hogere) bouwlagen. Doordat het dak slechts beperkt hoger dan de dijk is gelegen, is het dak in feite een deel van de openbare ruimte.

Op onderstaande kaart zijn de genoemde onderdelen van het Plan Belvédère (rood=nog niet gerealiseerd) voor wat betreft de wijk Boschpoort aangegeven:



### Regeling in bestemmingsplan 'Boschpoort, herziening 2006'

De reeds gerealiseerde en de nog te realiseren nieuwbouwlocaties zijn als volgt in het vigerende bestemmingsplan opgenomen:



Deze bestemmingen zijn overgenomen in de voorliggende beheersverordening. Daarbij bestaat de verplichting de bestemmingen/besluitvlakken op te bouwen conform IMRO2012 en SVBP2012, waardoor aanduidingen op de verbeelding/illustratie anders zijn dan in het vigerende plan. Bij de verschillende bouwvlakken is dit als volgt gebeurd:

#### Parkappartementen: besluitvlak Gemengd (voorheen 'Gemengde Doeleinden')

Binnen de vigerende bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen: 'dw' (detailhandel toegestaan) en 'ac' (ambachtelijk consumentverzorgend met bovenwoning). Ter plaatse van de aanduiding 'dw' zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kantoren, maatschappelijke doeleinden en wonen toegestaan en op de verdiepingen alleen wonen. Deze aanduiding is in de voorliggende beheersverordening aangeduid met het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-1 (sg-1)'. Ter plaatse van de aanduiding 'ac' zijn ambachtelijke consumentverzorgende bedrijven, dienstverlening, kantoren, praktijkruimte en wonen toegestaan en op de verdiepingen alleen wonen. Deze aanduiding is in de voorliggende beheersverordening aangeduid met het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-2 (sg-2)'.

Havengebouw: bestemming Wonen (voorheen 'Woondoeleinden')

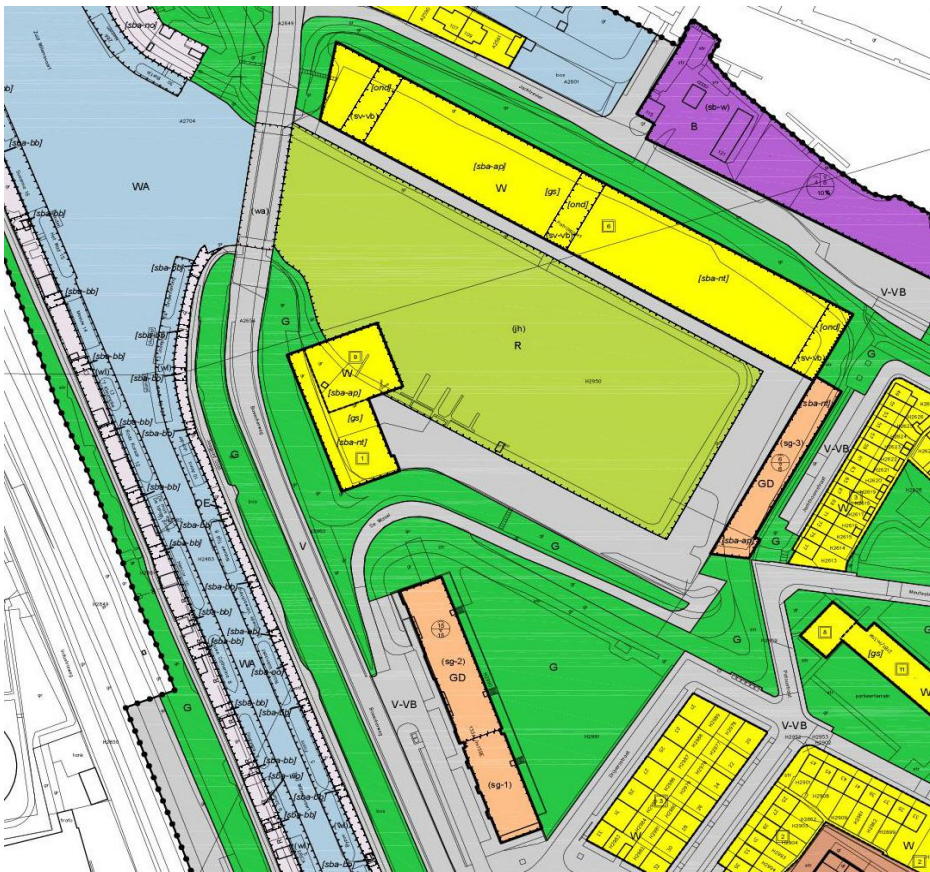
Binnen de nieuwe bestemming 'Wonen' is het besluitsubvlak 'gestapeld [gs]' opgenomen. Voorts zijn op deze plek geen andere besluitvlakken aangebracht.

Jachthoornstraat: bestemming Gemengd (voorheen 'Gemengde Doeleinden')

Binnen de vigerende bestemming is de aanduiding 'ad' opgenomen (ambachtelijk zonder bovenwoning). Ter plaatse van deze aanduiding zijn op de begane grond ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, dienstverlening, kantoren en wonen toegestaan en op de verdiepingen alleen wonen. Deze aanduiding is in de voorliggende beheersverordening aangeduid met het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd-3 (sg-3)'.

Dijkwoningen: bestemming Wonen (voorheen 'Woondoeleinden')

Binnen de vigerende bestemming is een aanduiding 'voetgangersverbinding' opgenomen. Op een afstand van vijf meter ter weerszijden van deze aanduiding mag over een breedte van tenminste twee meter tot een hoogte van tenminste drie meter niet worden gebouwd (onderdoorgang van drie bij twee meter). In de voorliggende beheersverordening zijn deze aanduidingen vervangen door subbesluitvlakken 'onderdoorgang [ond]', steeds over een breedte van 10 meter, waarbij de gewenste bebouwingsvrije ruimte ten behoeve van een onderdoorgang verbaal is geregeld. Bovengenoemde bestemmingsregelingen zien er op de illustratie bij deze beheersverordening als volgt uit:



***Peilregulerend kunstwerk***

De dato 15.03.2012 is door de gemeente Maastricht op basis van vigerende bestemmingsplannen vergunning verleend voor het realiseren van een peilregulerend kunstwerk met vijzelturbine in het water nabij sluis Bosscherveld. Deze is als bestaande situatie opgenomen op de verbeelding (functieaanduiding 'specifieke vorm van waterstaat-peilregulerend kunstwerk (sws-pk)') en in de regels. Het kunstwerk wordt opgericht in verband met de borging van watertoevoer vanaf de Maas in de richting van België (i.v.m. waterakkoord Vlaanderen); tegelijkertijd kan ter plaatse elektriciteit worden opgewekt door middel van een vijzelturbine.



# 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.

### ***Bestaande situatie in het besluitgebied***

#### Oppervlaktewater

Het oppervlaktewater van de Belvédèrehaven (voorheen: Jojohaven) staat in open verbinding met de Zuid-Willemsvaart. Het oppervlaktewater bevat verontreinigingen van zink, nikkel en in mindere mate met chroom en enkele PAK's. Het water in de haven heeft hierdoor geen zwemwaterkwaliteit. De verontreinigingen worden hoofdzakelijk veroorzaakt door het Maaswater. Daarnaast vormden de aanwezige woonboten in de Zuid-

Willemsvaart, met de lozing van huishoudelijk afvalwater, in het verleden een bron van verontreiniging. Deze lozingen zijn vanaf 2005 echter verboden en de verontreinigingen inmiddels gesaneerd. Verder vinden in de Zuid-Willemsvaart net ten zuiden van de monding met de haven lozingen plaats van de rioolwaterzuiveringsinstallatie Bosscherveld.

Het waterpeil op de Zuid-Willemsvaart en daarmee ook in de Belvédèrehaven wordt constant gehouden op de 40,5 meter boven NAP. Het peil op de Maas (bovenstrooms van de stuw bij Borgharen) is ca. 44 meter boven NAP. Door het hoogteverschil stroomt het water via het Voedingskanaal en Verbindingskanaal van de Maas naar de Zuid-Willemsvaart.

#### Grondwater

De grondwaterstand in het besluitgebied ligt rond de 41 meter boven NAP. De maaiveldhoogtes variëren tussen de 42,50 en 48,75 meter boven NAP. De Belvédèrehaven is gelegen op de overgang van het Terras van Geistingen en de dalvlakte van de Maas. Aan het maaiveld bevindt zich op het terras van Geistingen een pakket leemhoudende zanden en löss van de formatie van Twente. Dit pakket heeft een dikte tussen de 5 en 10 meter, maar in de dalvlakte van de Maas ontbreekt de löss. Hier ligt een door de Maas afgezet pakket van zavel en lichte klei, behorende tot de Betuwe formatie. Dit pakket is maximaal 10 meter dik. Onder zowel de löss, als de zavel en de klei bevindt zich een maximaal 5 á 10 meter dik grindpakket uit de Formatie van Veghel. Het grind ligt direct op een kalksteenpakket van de Formatie van Maastricht. Het grindpakket is alleen watervoerend in de dalvlakte van de Maas. De grondwaterstroming in het grindpakket zal vanwege de goede doorlatendheid, voornamelijk horizontaal gericht zijn. De grondwaterstroming in het watervoerende kalksteenpakket is zeer complex vanwege het voorkomen van de ingeschakelde vuursteenlagen en de verschillende onttrekkingen. Bovendien zal het grondwater preferente stroombanen volgen, langs scheuren in de kalksteen. Door deze complicerende factor is het grondwaterstromingspatroon in het kalksteenpakket niet precies bekend. De grondwaterstand wordt vrijwel niet beïnvloed door de grondwaterstand in de Maas, Zuid-Willemsvaart, Verbindings- en Voedingskanaal vanwege de bodemafdichting van deze oppervlaktewateren. Bij hoge waterstanden infiltreert tijdelijk Maaswater in het gebied van de dalvlakte van de Maas.

#### Riolering

In de omgeving van het besluitgebied ligt momenteel een gemengd rioolstelsel. Op dit moment voldoet het stelsel nog niet aan de basisinspanning (minimale eisen waaraan een rioolstelsel moet voldoen op het gebied van berging, randvoorzieningen en pompovercapaciteit, die door de waterkwaliteitsbeheerder worden vastgelegd). Wel is een studie uitgevoerd ter optimalisatie van het huidige stelsel in het besluitgebied. Deze studie, die in samenwerking met het Waterschap Roer en Overmaas, Waterbedrijf Limburg, Rijkswaterstaat en de gemeente Maastricht wordt uitgevoerd is afgerond.

#### Wateroverlast en veiligheid

De Beleidslijn grote rivieren is van toepassing (zie ook paragraaf 2.1). Voor de uitvoering van het Grensmaasproject wordt een overstromingsrisico aangehouden van 1 maal per 50 jaar. Na de uitvoering moet het risico zijn teruggebracht tot 1 maal per 250 jaar. In de het noordelijk gedeelte van het plangebied aan het Afvoerkanaal bevindt zich een waterkerende dijk. Voor elk werk binnen een zone van 10 meter vanaf de voet van de dijk is ontheffing van het waterschap nodig. In dat licht en om alle risico's uit te sluiten, is onderzocht of plaatselijk de dijk nog enigszins kan worden verhoogd zodat een overstromingsrisico ontstaat van 1 maal per 1250 jaar, terwijl wettelijk slechts een veiligheidsniveau van 1/250 vereist is. De aanwezigheid van de monumentale bomen op de dijk heeft ertoe geleid af te zien van dijkverhoging. Daarvoor in de plaats zal een waterkerende damwand worden aangebracht die hetzelfde effect heeft.

#### ***Beheersverordening***

Voor de voorliggende beheersverordening kan worden aangegeven dat geen wijzigingen plaatsvinden in de waterhuishouding binnen het besluitgebied; het plan voorziet niet in nieuwe initiatieven en er is derhalve geen sprake van een toename van verharding.

Voor deze beheersverordening is voorts van (Rijks)belang dat het plangebied deels is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Het betreft de strook langs de waterlijn van het Verbindingskanaal. De

consequenties hiervan voor dit bestemmingsplan zijn weergegeven in paragraaf 2.2 van deze toelichting. In de regels bij dit bestemmingsplan is een juridische regeling opgenomen onder de dubbelbestemming 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed'.

Gezien de aard van een beheersverordening, een conserverend actualiserend ruimtelijk plan zonder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en wijzigingen in de waterhuishouding, is het aspect water daarmee in voldoende mate onderzocht en levert het aspect water geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5.2 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'. Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige geluidgevoelige bestemmingen reeds binnen de vigerende bestemmingsplannen passen. Nieuwe bouwplannen dienen aan de Wet geluidhinder te worden getoetst. De beheersverordening voorziet niet in nieuwe bouw- of andere ontwikkelingsplannen.

### Wegverkeerslawaai

Binnen de geluidzone van een weg dient de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen te voldoen aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidszones zijn gedefinieerd in art. 74 van de Wgh. De zonebreedte wordt bepaald door het aantal rijstroken en of er sprake is van stedelijke of buitenstedelijk gebied. De zones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Afhankelijk van de bestemming dient een minimaal binnenniveau gegarandeerd te worden.

Nieuwe situaties (geluidgevoelige bestemmingen of wegen) dienen akoestisch getoetst te worden volgens de Wet geluidhinder. Ook is het Hogere Grenswaardenbeleid van de gemeente Maastricht hierop van toepassing. Binnen het plangebied heeft alleen de Bosscherweg (50 km/uur) een onderzoekszone. Het overige deel van de wegen in Boschpoort zijn gelegen in een 30 km/uur zone. In de directe nabijheid van het plangebied zijn de Noorderbrug en de Fort Willemweg wegen met een onderzoekszone. Deze onderzoekszones reiken tot in het plangebied. Aangezien binnen deze zones op basis van de voorliggende beheersverordening geen nieuwe geluidgevoelige functies worden gerealiseerd behoeft het aspect wegverkeerslawaai niet nader onderzocht te worden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient, naast de gezoneerde wegen *in* het plangebied, ook de invloed van deze wegen te worden beschouwd.

### Spoorweglawaai

Binnen de zone van een spoorweg dient de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen te voldoen aan de grenswaarden uit Wet geluidhinder. Sinds de invoering per 1 juli 2012 van geluidproductieplafonds voor hoofdspoorwegen via een nieuw hoofdstuk 11 (Geluid) in de Wet milieubeheer is de reikwijdte van de Wet geluidhinder wat betreft bescherming tegen spoorweglawaai verminderd. Toch blijft de Wet geluidhinder nog steeds een belangrijke wet. In de nieuwe wet- en regelgeving wordt onderscheid gemaakt in drie soorten spoorlijnen: hoofdspoorwegen, spoorwegen die op de zonekaart zijn vastgelegd en spoorwegen als wegen (bijvoorbeeld trams). Voorts is onderscheid gemaakt tussen de aanleg en wijziging van spoorlijnen enerzijds en de realisering van functies en gebouwen langs spoorlijnen anderzijds. Voor de aanleg en wijziging

van spoorlijnen zijn geluidproductieplafonds vastgesteld. Voor het bouwen langs spoorlijnen geldt de zonering uit de Wet geluidhinder.

Via Hoofdstuk VII 'Zones langs spoorwegen' biedt de Wet geluidhinder (vooral) in het ruimtelijk spoor (Wro, Wabo) bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe geluidgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen. Hoofdstuk VII regelt vooral de reikwijdte en de grondslag om zaken te regelen per AMvB, de feitelijke bescherming is vastgelegd in hoofdstuk 4 'Spoorwegen' van het Besluit geluidhinder (Bgh).

De omvang van de geluidszone (het planologisch aandachtsgebied) langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart (hoofdspoorwegen) of de zonekaart (spoorwegen). Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in art. 1.4a Bgh de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond. De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de zonekaart wordt in art. 1.4 Bgh de omvang van de geluidzone geregeld. De zone strekt zich uit vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf, als aangegeven op die kaart. De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone. Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone langs een spoorweg onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 25 tot maximaal 100 meter.

De spoorlijn Maastricht-Sittard en de goederenspoorlijn Maastricht-Lanaken zijn beide opgenomen op de geluidplafondkaart. Dat betekent dat de hoogte van het geluidplafond bepalend is voor de zonebreedte van beide spoorlijnen. Voor de voorliggende conserverende beheersverordening is het bepalen van het geluidplafond ten behoeve van het uitvoeren van akoestisch onderzoek spoorweglawaai niet noodzakelijk, daar geen nieuwe ontwikkelingen worden voorzien.

Spoorwegemplacements/rangeerterreinen vallen in het ruimtelijk spoor niet onder de Wgh. Een ruimtelijke afweging (met als onderdeel daarvan de akoestische aspecten) waarbij een spoorwegemplacement is betrokken dient beoordeeld worden via de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Voor rangeerterreinen geldt een minimale afstand van 300 meter tot nieuwe geluidgevoelige functies (*bron: VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering', editie 2009*). Omdat in de voorliggende beheersverordening geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen hoeft de geluidbelasting vanwege het spoorwegemplacement/rangeerterrein niet verder te worden beschouwd. Volledigheidshalve wordt hier vermeld dat de afstand van de buitenste grens van het besluitgebied 'Boschpoort' tot de grens van het spoorwegemplacement/rangeerterrein ruim 700 meter bedraagt en derhalve geen rol speelt in het kader van nieuwe geluidgevoelige functies in het besluitgebied in de toekomst.

#### Industrielawaai

Het besluitgebied ligt ingeklemd tussen verschillende (gezoneerde) bedrijventerreinen. Deze komen in het navolgende aan de orde.

#### *Geluidcontour Machinefabriek Bosscherveld (inrichting binnen besluitgebied)*

Machinefabriek Bosscherveld fabriceert, onderhoudt, reviseert en repareert productiemachines en machineonderdelen, hoofdzakelijk voor de industrie. Dit is formeel een bedrijf dat gelegen is op een gezoneerd bedrijventerrein. De begrenzing van het gezoneerd bedrijventerrein is deels binnen het besluitgebied gelegen en is op de illustratie als zodanig aangeduid. De 50 dB(A)- en 55 dB(A)-geluidcontour behorende bij het gezoneerd bedrijventerrein zijn eveneens op de illustratie bij deze beheersverordening weergegeven (via gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie') en in de regels voorzien van een juridische regeling. Binnen de begrenzing van het gezoneerde bedrijventerrein zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. Binnen de geluidcontouren zijn via een afwijkingmogelijkheid van het College van B&W wél geluidgevoelige functies toegestaan. Deze kunnen met een hogere grenswaarde-procedure tot maximaal 60 dB(A) mogelijk worden gemaakt.

#### *Geluidcontour Mosa (inrichting binnen besluitgebied)*

Het bedrijf Mosa produceert tegels en aanverwante keramische producten en is gelegen aan de Meerssenerweg 358 (buiten het besluitgebied). De 50 dB(A)- en 55 dB(A)-geluidcontour behorende bij deze inrichting zijn op de illustratie bij deze beheersverordening weergegeven (via gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie') en in de regels voorzien van een juridische regeling.

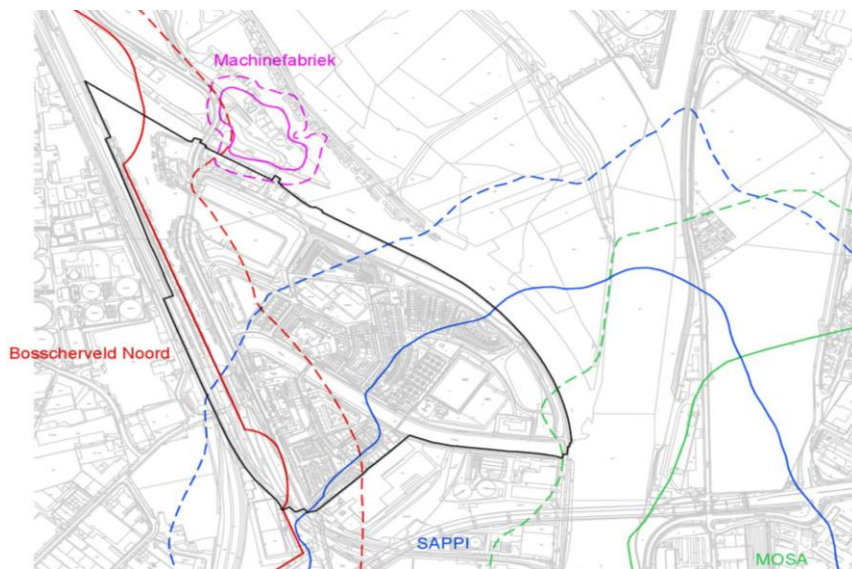
#### *Gezoneerd bedrijventerrein Sappi (inrichting buiten besluitgebied)*

Het bedrijf Sappi produceert gecoat papier. Dit is formeel een bedrijf dat gelegen is op een gezoneerd bedrijventerrein. De begrenzing van het gezoneerd bedrijventerrein is buiten het besluitgebied gelegen. De bij het gezoneerd bedrijventerrein behorende 50 dB(A)- en 55 dB(A)- geluidcontouren reiken echter beide tot in het besluitgebied. Beide contouren zijn op de illustratie opgenomen (via gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie') en in de regels voorzien van een juridische regeling. Binnen de geluidcontouren zijn via een afwijkingsmogelijkheid van het College van B&W wèl geluidgevoelige functies toegestaan. Deze kunnen met een hogere grenswaarde-procedure tot maximaal 60 dB(A) mogelijk worden gemaakt.

#### *Gezoneerd bedrijventerrein Bosscherveld (begrenzing bedrijventerrein deels binnen besluitgebied)*

De westelijke rand van het besluitgebied maakt deel uit van het industrieterrein Bosscherveld. Hoewel in de zone die gelegen is binnen het besluitgebied geen bedrijfsgebouwen of -functies gevestigd zijn, behoort deze formeel wel tot het bedrijventerrein. Het industrieterrein Bosscherveld is een gezoneerd industrieterrein, dat van oudsher geschikt is voor de vestiging van grootschalige industriële bedrijven, die behoren tot de 'zwaardere' milieucategorieën. Als gevolg hiervan is in 1986 bij Koninklijk Besluit rond industrieterrein Bosscherveld een geluidzone vastgesteld. De 50 dB(A)- en 55 dB(A)-geluidcontour behorende bij deze geluidzone zijn op de illustratie bij deze beheersverordening weergegeven<sup>1</sup>. Binnen de begrenzing van het gezoneerde industrieterrein zijn geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. Binnen de geluidcontouren zijn via een afwijkingsmogelijkheid van het College van B&W wèl geluidgevoelige functies toegestaan. Deze kunnen met een hogere grenswaarde-procedure tot maximaal 60 dB(A) mogelijk worden gemaakt.

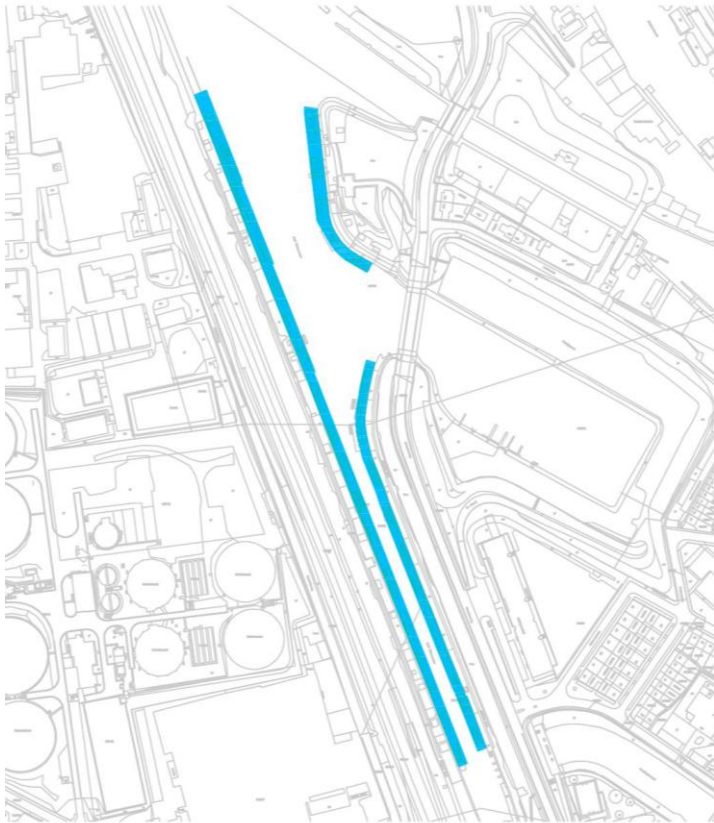
De genoemde contouren (Bedrijventerrein Bosscherveld, Sappi, Mosa en Machinefabriek Bosscherveld (*de doorgetrokken lijnen zijn de 55 dB(A)-contouren, de stippellijnen vormen de 50 dB(A)-contouren*) zijn op onderstaande afbeelding geprojecteerd op het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening:



<sup>1</sup> Om de geluidzone van Bedrijventerrein Bosscherveld goed te kunnen bewaken is een zonebewakingsmodel opgesteld. Inmiddels is echter gebleken dat de zone akoestisch vol is. Om deze situatie op termijn te verbeteren is door de gemeente Maastricht een geluidreductieplan opgesteld (op basis van de Crisis- en herstelwet). Dit geluidreductieplan is in het bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord' geïmplementeerd op de verbeelding en in de regels en moet, samen met het zonebeheerplan in de toekomst onder meer leiden tot het realiseren en behouden van een acceptabel akoestisch leefklimaat voor omwonenden van het bedrijventerrein.

### *Woonschepen in relatie tot gezoneerd bedrijventerrein Bosscherveld*

In het kader van industrielawaai als gevolg van het gezoneerd bedrijventerrein Bosscherveld speelt ook de ligging van woonschepen langs de Zuid-Willemsvaart een rol. De woonschepen zijn gesitueerd in de Zuid-Willemsvaart langs het Jaagpad-West en het Jaagpad-Oost en op de noordelijke uitmonding van de Belvédèrehaven. Op de onderstaande situatietekening is de ligging van de woonschepen binnen het besluitgebied aangeduid:



Zoals in subparagraaf 2.4.2 reeds is aangegeven heeft de raad van de gemeente Maastricht de Woonschepenverordening Zuid-Willemsvaart 2007 vastgesteld; deze is d.d. 01.05.2007 in werking getreden. In deze verordening staan de voorwaarden waaraan eigenaars en/of gebruikers van de woonschepen moeten voldoen om met een woonschip een ligplaats te kunnen innemen langs de oevers van de Zuid-Willemsvaart. Deze verordening regelt onder meer de locatie en omvang van de ligplaats, de grootte van het woonschip en de aansluitingsverplichtingen op nutsvoorzieningen. Deze verordening is de enige juridische ‘onderlegger’ van de alhier gelegen woonschepen. Planologisch zijn deze woonschepen nimmer geregeld; het vigerende bestemmingsplan is het Uitbreidingsplan in Hoofdzaken Maastricht, dat dateert uit een tijd dat er nog geen woonschepen lagen aangemeerd in de Zuid-Willemsvaart. Het opstellen van de voorliggende beheersverordening, die het ter plaatse vigerende bestemmingsplan gaat vervangen, is het moment om de woonschepen ook planologisch vast te leggen.

Een belangrijk aspect bij de planologische verankering van woonschepen is de ligging van deze woonschepen binnen gezoneerde bedrijventerreinen dan wel binnen de geluidcontouren daarvan. Planologisch bestemde ligplaatsen voor woonschepen worden sinds 1 juli 2012 conform artikel 1.2 lid 3 sub b. van het Besluit geluidhinder als ‘geluidsgevoelig terreinen’ beschouwd. In onderhavige situatie is echter geen sprake van planologisch bestemde woonschepen; de woonschepen worden nu voor het eerst planologisch bestemd. Juist voor deze categorie is voor toepassing van de Wet geluidhinder in het ruimtelijk spoor (Wro, Wabo) specifiek overgangsrecht opgenomen. Ligplaatsen voor woonschepen die bij gemeentelijke verordening (Woonschepenverordening, Havenverordening, Algemene Plaatselijke Verordening) zijn aangewezen, zonder dat daarvoor aanwijzing in het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden, kunnen tot 1 juli 2022 bij de eerste

toepassing van procedures van rechtswege worden opgenomen in het bestemmingsplan dan wel de beheersverordening zonder dat ze worden getoetst als geluidsgevoelig terrein. Deze woonschepen worden dus niet aangemerkt als geluidsgevoelig terrein. Dit overgangsrecht (ex artikel 1.2 lid 4 Bgh) is opgenomen omdat het niet redelijk wordt geacht bestaande ligplaatsen te toetsen als ware het nieuwe ligplaatsen enkel omdat ze van het ene juridische instrument (verordening) worden overgeheveld naar het andere (bestemmingsplan of beheersverordening). De woonschepen zijn in deze beheersverordening binnen de bestemming 'Water' met een functieaanduiding 'woonschepenligplaats (wl)' opgenomen. De functieaanduiding is daarbij exact conform huidige situatie aangegeven, omdat het overgangsrecht alleen bedoeld is voor bestaande ligplaatsen. Nieuwe ligplaatsen vallen buiten het genoemde overgangsrecht.

## 5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavig bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan, waar geen nieuwe ontwikkelingen in worden voorzien. 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.

### *Regelgeving*

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

### *Conclusie*

Onderhavig bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, waar geen ontwikkelingen worden voorzien. Voor zover ten behoeve van een omgevingsvergunning in het kader van de Wabo een bodemonderzoek noodzakelijk is, kan dat worden uitgevoerd in die procedure. De resultaten van het bodemonderzoek worden getoetst aan het vigerende landelijk bodembeleid en het bodembeleid van de gemeente Maastricht.

## 5.4 Geurhinder

Het nationale geurbeleid is in fases ontwikkeld. Al deze fases hebben sporen achtergelaten in beleidsstukken en vergunningen. Als graadmeter voor geurhinder wordt de brief van VROM van 30 juni 1995 aan de provincies en gemeenten gehanteerd. Hierin zijn de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- nieuwe hinder moet worden voorkomen;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het BBT-principe;

Een zeer belangrijk aspect van deze brief is de decentralisatie van het geurbeleid. Aan gemeenten en provincies is de bevoegdheid toegekend om zelf (gemotiveerd) een geurbeleid vast te stellen en hiernaar te handelen. De wijze waarop dit beleid moet worden vormgegeven is niet aangegeven. Ook dit is gedecentraliseerd. De thematische beleidsprincipes van de gemeente Maastricht zijn als volgt:

- het voorkomen van nieuwe geuremissie waardoor nieuwe hinder ontstaat.
- het voorkomen van de vestiging van meer mensen in een geurbelast gebied.

### ***Besluitgebied***

In het voorliggende besluitgebied is sprake een (gecumuleerde) geurcirkel van de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI Bosscherveld), het bedrijf Rubber Resources en het bedrijf Sappi (deze drie inrichtingen zijn alle buiten dit besluitgebied gelegen). Deze geurcontour is middels de gebiedsaanduiding 'Milieuzone-geurzone' op de illustratie aangeduid en in de Algemene aanduidingsregels voorzien van een juridische regeling. De rioolwaterzuiveringsinstallatie zelf is gelegen op bedrijventerrein Bosscherveld en is in het bestemmingsplan 'Bosscherveld-Noord' planologisch-juridisch verankerd.

### ***Conclusie***

Omdat in onderhavig bestemmingsplan louter sprake is van het vastleggen van de bestaande situatie, is een nader onderzoek naar geurhinder niet noodzakelijk. Wel dient in het kader van een eventuele vergunningverlening het aspect geurhinder nader te worden bekeken. De geurcontouren van de genoemde bedrijven zijn op de illustratie opgenomen als 'milieuzone-geurzone' en voorzien van een juridische regeling, waarin is aangegeven dat binnen deze contour geen nieuwe geurhindergevoelige functies mogen worden opgericht.

## **5.5 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 LF<sub>1</sub>/LF<sub>2</sub>) wordt hiermee rekening gehouden door plasbrandaandachtsgebieden vast te stellen. Het definitieve ontwerp voor het Basisnet Weg is tevens aangeboden aan de Tweede Kamer. Wat betreft het Basisnet Spoor is een stand van zaken aangeboden aan de Tweede Kamer. Voor het Basisnet Spoor lopen nog diverse discussies tussen belanghebbende partijen over de te hanteren uitgangspunten.

#### *Externe veiligheid buisleidingen*

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

#### *Externe veiligheid hoogspanningslijnen*

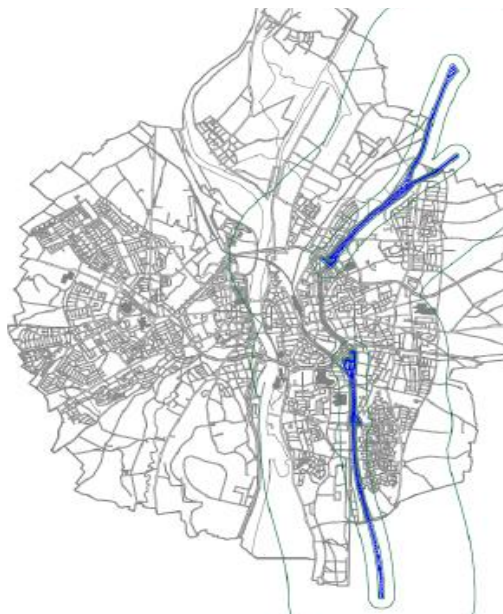
In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen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

### **Risicoanalyse omgeving besluitgebied**

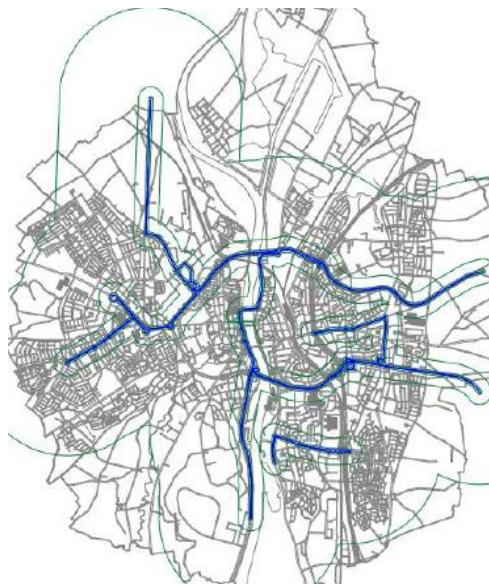
#### Transport van gevaarlijke stoffen

##### *Weg*

Over gedeelten van de autosnelweg A2, gelegen op minimaal 1.200 meter van de meest oostelijke besluitgebiedsgrens, vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De route voor gevaarlijke stoffen verloopt conform de blauwe lijnen op onderstaande afbeelding (zie linkerkaart, afkomstig uit de Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Maastricht). De blauwe lijn is centraal onderbroken (ter plaatse van de N2) omdat de N2 geen Rijksweg betreft. Over de N2 kan aanvullend worden aangegeven dat hierop geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op het rechterkaartje (eveneens uit de beleidsvisie) is de routing van het transport van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen afgebeeld.



*Gevaarlijk transport Rijkswegen*



*Gevaarlijk transport gemeentelijke wegen*

### Rijkswegen:

Uit divers onderzoek, onder meer in het kader van het Basisnet, blijkt voor de gemeente Maastricht dat:

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

Het besluitgebied is voor een klein deel binnen het invloedsgebied van de A2 gelegen. Het bestemmingsplan 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 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 Limburg blijkt dat over de N278 (Maastricht-Vaals) en N590 (Maastricht-Valkenburg aan de Geul) 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. Beide wegen zijn bovendien op een zodanig grote afstand van het plangebied gelegen (resp. 3,8 en 3,1 kilometer), dat deze hierop geen invloed hebben.

### Gemeentelijke wegen:

De Noorderbrug (op circa 100 meter) is de dichtstbijzijnde weg ten opzichte van het besluitgebied waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien het beperkte aantal risicovolle inrichtingen dat via de gemeentelijke routing bevoorraad wordt, is de verwachting dat de intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen gering is. De weg heeft geen PR  $10^{-6}$  contour 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.

### *Spoor*

Over de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens, gelegen op circa 750 meter van de oostelijke grens van het besluitgebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. In het kader van het nog vast te stellen Basisnet Spoor is voorzien dat ook in de toekomst door de gemeente Maastricht een significant vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor zal plaatsvinden. Voor de spoorlijn Geleen - Maastricht - Belgische grens geldt dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- met de komst het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen 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 beide zijden van het spoor. Hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Het besluitgebied is vrijwel in zijn geheel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn gelegen. 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.

### *Water*

Verder is het plangebied direct aan de rivier de Maas gelegen, waarover gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, blijkt dat de Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR  $10^{-6}$ -contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied van de vaarweg is 1000 meter. Groepsrisicoberekening- en verantwoording is alleen nodig wanneer de bevolkingsdichtheid hoger is dan 1500 pers/ha. dubbelzijdig of 2250 pers./ha. enkelzijdig. De Maas heeft tevens een plasbrandaandachtsgebied van 25 meter vanaf de oeverlijn.

Het besluitgebied is volledig gelegen binnen het invloedsgebied van de Maas. Van een verantwoordingsplicht groepsrisico is sprake op het moment dat nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn. Dit is hier niet het geval.

### *Buisleidingen*

De gemeente Maastricht wordt doorkruist door meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. De omvang van het invloedsgebied van deze leidingen verschilt per leiding(deel). Dit is onder meer afhankelijk van de druk in de leiding en de diameter. In het besluitgebied zijn geen hogedrukgasleidingen gelegen. Ook in het omliggende gebied zijn geen hogedrukgasleidingen gelegen waarvan de invloed reikt tot in het besluitgebied.

### *Hoogspanningslijnen*

Het beleid van de overheid inzake de veiligheid van hoogspanningslijnen gaat uit van grenswaarden, waarbij de overheid op dit moment de aanbeveling van de Raad van de Europese Unie, gebaseerd op de ICNIRP grenswaarden, volgt. Nederland hanteert geen wettelijke grenswaarden. Hoewel de Gezondheidsraad en ICNIRP geen aanleiding zien andere grenswaarden aan te bevelen, heeft de Nederlandse overheid besloten het voorzorgsprincipe toe te passen en aanvullend beleid te formuleren voor nieuwe situaties. In lijn met dit beleid dat mede gebaseerd is op het voorzorgsprincipe heeft de toenmalige staatssecretaris Van Geel van het Ministerie van VROM in oktober 2005 in een brief aan provincies, gemeenten en beheerders van hoogspanningslijnen het advies uitgebracht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te vermijden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla. Het advies (0,4 microTesla) heeft in beginsel betrekking op nieuwe bovengrondse hoogspanningslijnen of wijzigingen aan bestaande lijnen en op nieuwe gevoelige bebouwing (woningen etc.) bij bestaande bovengrondse hoogspanningslijnen.

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen.

### *Luchthaven MAA*

In de gemeente Beek ligt het vliegveld Maastricht-Aachen Airport. Het vliegveld heeft geen PR  $10^{-6}$  contour die over het grondgebied van Maastricht valt.

### *Risicovolle bedrijven*

In het Bevi zijn bedrijven aangewezen welke vanuit het oogpunt van externe veiligheid als meer risicovol worden beschouwd. Voor de gemeente Maastricht beperken deze risicovolle inrichting zich tot negen LPG-tankstations en tien andersoortige risicovolle inrichtingen.

### *LPG-tankstations*

Binnen het besluitgebied is geen LPG-tankstation gelegen. Ook is in de directe nabijheid van het besluitgebied is geen LPG-station gelegen waarvan het invloedsgebied reikt tot in het besluitgebied.

### *Andersoortige risicovolle inrichtingen*

Volgens de Risicokaart Limburg zijn binnen het besluitgebied geen risicovolle bedrijven gelegen. Dit is ook gebleken uit de veldinventarisatie. Ook zijn in de directe omgeving geen risicovolle bedrijven waarvan het invloedsgebied reikt tot in het besluitgebied.

## 5.6 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 betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende 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.

### *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. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie).

Aan de hand van het besluit heeft de gemeente het gemeentelijke locatiebeleid luchtkwaliteit opgesteld (dat momenteel wordt geactualiseerd). Dit locatiebeleid gaat nader in op locaties langs gemeentelijke wegen, waar het besluit gevoelige bestemmingen alleen ingaat Rijks- en provinciale wegen. Doel van de beleidsnota is dat nieuwe bouwplannen en nieuwe functies op de 'juiste' locaties worden ingepland. Juiste locaties zijn locaties met de minste luchtvervuiling, waarbij 'gevoelige' en 'extra gevoelige' groepen worden ontlast. De voorliggende beheersverordening leidt niet tot nieuwe ontwikkelingen waarbij gevoelige functies worden opgericht dan wel waarbij gevoelige functies worden belast door negatieve ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

### *Niet in betekenende mate (NIBM)*

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. 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. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

### **Besluitgebied**

In september 2006 is het luchtkwaliteitplan van de gemeente Maastricht vastgesteld. Hierin wordt een beeld geschetst van de luchtkwaliteitsproblematiek van de gehele gemeente Maastricht en welke maatregelen en keuzes zijn en/of worden gemaakt. In dit luchtkwaliteitplan is uitgegaan van inmiddels verouderde gegevens omtrent

fijn stof (gegevens zijn neerwaarts bijgesteld) en de emissie van vrachtwagens (enigszins toegenomen). In de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) zijn de meest actuele gegevens inzake de luchtkwaliteit voor Maastricht opgenomen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat in het besluitgebied geen overschrijdingen meer voorkomen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit langs gemeentelijke wegen.

## **5.7 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 weg(en), spoorweg(en) of inrichting(en). Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Bij nieuwe plannen dient onderzocht te worden of het aspect licht een beperkende factor kan zijn.

## **5.8 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.

## **5.9 Kabels, leidingen en overige belemmeringen**

In het besluitgebied zijn diverse kabels, leidingen en overige voorzieningen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan. Op basis van de Klic-meldingen is geconstateerd dat de volgende soorten leidingen zich in het plangebied bevinden:

- twee rioolpersleidingen van het WBL (beschermingszone 2 x 2,5 meter);
- een effluentleiding van het WBL;
- een rioolgemaal van het WBL.

De rioolpersleidingen zijn met de bijbehorende beschermingszones op de illustratie aangegeven en in de regels van een dubbelbestemming (ten behoeve van de beschermingszone) voorzien. De effluentleiding en het rioolgemaal kennen geen beschermingszone; deze zijn alleen middels een functieaanduiding op de illustratie aangeduid en in de regels als zodanig benoemd.

# Hoofdstuk 6 De beheersverordening

## 6.1 Algemeen

De beheersverordening Boschpoort richt zich op de actualisering van de planologisch-juridische regeling van de functies, de gebouwen en het gebruik van de gronden gelegen binnen de wijk Boschpoort. De bestaande ruimtelijk-functionele structuur, zoals vastgelegd op de inventarisatiekaart in bijlage 1, vormt daarvoor de basis. Er zijn geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, anders dan gebruikelijke beperkte algemene afwijkingmogelijkheden en de afwijkingmogelijkheden binnen de afzonderlijke bestemmingen. Daarnaast zijn drie omgevingsvergunningen verleend; het betreft twee omgevingsvergunningen voor woningsplitsing en één omgevingsvergunning voor het toestaan van gebruik voor kamerverhuur. Deze omgevingsvergunningen zijn in de besluitvlakregeling 'Wonen' van dit plan opgenomen. 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 reeds vastgestelde ruimtelijke plannen 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 bestaande situatie zijn opgenomen. In alle gevallen is aan de gronden gelegen binnen de begrenzing van deze beheersverordening een conserverende bestemming toegekend, die zoveel mogelijk aansluit bij vigerende bestemmingsregeling(en). Als een ontwikkeling niet past binnen de juridische regeling van de voorliggende beheersverordening en de beoogde ontwikkeling wel gewenst is, zal een separate ruimtelijke procedure worden opgestart.

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 is per bestemming een toelichting gegeven.

## 6.2 Opzet van de regels

### 6.2.1 Algemene opzet/indeling

De juridische regeling van deze beheersverordening kent dertien enkelbestemmingen en vier dubbelbestemmingen. Deze komen in deze subparagraaf en in subparagraaf 6.3.2 aan de orde. Formeel worden bestemmingsvlakken in een beheersverordening 'besluitvlakken' genoemd; gebiedsaanduidingen worden 'besluitsubvlakken' 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, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

#### Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken (art. 3 t/m 19)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied 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 6.3.2 is kort uiteengezet welke bestemmingen/besluitvlakken zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 20 t/m 27)

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 20): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 21): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 22): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (artikel 23): in dit artikel zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:
  - geluidzone - industrie; de zone, bestaande uit de 50 dB(A) en de 55 dB(A)-geluidcontouren waarbinnen geen nieuwe geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
  - milieuzone - geurzone; deze zone is opgenomen voor bedrijven en/of functies met een geurzone; binnen deze geurzone mogen geen nieuwe geurgevoelige functies worden uitgeoefend;
  - milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein: deze zone geeft de begrenzing aan van het gezoneerd bedrijventerrein Beatrixhaven, op basis waarvan de geluidzone is berekend;
  - vrijwaringszone - spoor: deze zone is gebaseerd op de bepalingen in de Spoorwegwet. Binnen de op de verbeelding aangegeven zones mag geen bebouwing plaatsvinden;
  - vrijwaringszone - vaarweg: deze zone is opgenomen vanwege het in stand houden van zicht vanaf de vaarweg (de Zuid-Willemsvaart) voor het scheepvaartverkeer;
- algemene afwijkingsregels (artikel 24): hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels (artikel 25): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft wijziging van besluitvlakgrenzen;
- algemene procedureregels (artikel 26): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- overige regels (artikel 27): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 28 en 29)

In het overgangsrecht (artikel 28) 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 29) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

#### **6.3.2 Enkelbestemmingsregels-artikelsgewijs**

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

##### Artikel 3: besluitvlak Bedrijf

Het besluitvlak 'Bedrijf' is gelegd op de bestaande bedrijfsfunctie van Rijkswaterstaat aan de noordzijde van het besluitgebied. Er is een besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-waterstaat (sb-w)' opgenomen om aan te geven dat specifiek deze functie hier is toegestaan. Gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd tot een maximaal bebouwingspercentage van 10. Deze bouwmogelijkheid is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is de nutsvoorziening ten oosten van de sportvelden als 'Bedrijf' bestemd, waarbij een besluitsubvlak is opgenomen dat de daadwerkelijke functie aangeeft (nutsbedrijf (nb)). De vestiging van andere bedrijven dan de twee genoemde bedrijven is uitgesloten. Dit is niet alleen als zodanig specifiek geregeld vanwege de strekking van de beheersverordening (vastleggen huidige situatie) maar ook omdat een verder toename van (soorten) bedrijvigheid niet wenselijk wordt geacht.

#### Artikel 4: besluitvlak Gemengd

Binnen dit besluitvlak zijn twee bouwblokken van het plan Belvédère alsmede de voormalige monumentale school ondergebracht. Met name het appartementencomplex aan de Bosscherweg en het nog te bouwen complex aan de Jachthoornstraat kennen vanuit het vigerend plan een regeling die per gebouwdeel anders is geformuleerd. Dit is opgelost door toepassing van de besluitsubvlakken ‘specifieke vorm van gemengd-1 (sg-1)’, (sg-2) en (sg-3), waarbinnen steeds een andere nuancering van toelaatbare functies is aangebracht. De bouwvlakken zijn uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

#### Artikel 5: besluitvlak Groen

Het besluitvlak ‘Groen’ is toegekend aan openbare groenvoorzieningen. Met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen op de als zodanig bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht. Tevens is binnen deze bestemming het rioolgemeal ‘Sint Hubertusparochie’ middels een besluitsubvlak aangeduid (‘specifieke vorm van bedrijf-rioolgemeal (sb-rg)’).

#### Artikel 6: besluitvlak Maatschappelijk

Binnen dit besluitvlak zijn de Sint Hubertuskerk, de voormalige basisschool en kinderopvang en het sportzaaltje aan de Meutestraat opgenomen. Hierbinnen zijn maatschappelijke functies toelaatbaar zoals gedefinieerd in de begripsbepalingen in artikel 1 van de regels.

#### Artikel 7: besluitvlak Oever

Dit besluitvlak omvat de oevers en jaagpaden van de Zuid-Willemsvaart, waarlangs woonschepen zijn gelegen. De woonschepen zelf zijn middels een besluitsubvlak binnen de besluitvlak ‘Water’ aangeduid. De gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van deze gronden zijn rechtstreeks overgenomen van het vigerende bestemmingsplan ‘Oevers en jaagpaden Zuid-Willemsvaart’.

#### Artikel 8: besluitvlak Recreatie

Binnen dit besluitvlak zijn de jachthaven (Belvédèrehaven) en de volkstuinten opgenomen. Beide functies zijn middels de besluitsubvlakken ‘jachthaven (jh)’ en ‘volkstuint (vt)’ op de illustratie opgenomen. De bestaande bebouwing, voor zover aanwezig, is voorzien van een bouwvlak.

#### Artikel 9: besluitvlak Sport

Binnen dit besluitvlak zijn de sportvelden aan de Pastoor Moormanstraat opgenomen. Ook hier is de bestaande bebouwing voorzien van een bouwvlak.

#### Artikel 10: besluitvlak Verkeer

Dit besluitvlak is toegekend aan de hoofdontsluitingswegen. Binnen dit besluitvlak zijn masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mogelijk, alsmede lichtmasten en kunstobjecten. Gebouwen mogen enkel worden opgericht ten behoeve van additionele voorzieningen.

#### Artikel 11: besluitvlak Verkeer - Railverkeer

Dit besluitvlak is toegekend aan de aan de westzijde van het besluitgebied gelegen goederenspoorlijn.

#### Artikel 12: besluitvlak Verkeer - Verblijfsgebied

Dit besluitvlak is toegekend aan alle andere wegen en (openbare) verblijfsgebieden. Binnen dit besluitvlak zijn besluitsubvlakken opgenomen voor water en railverkeer.

#### Artikel 13: besluitvlak Water

Dit besluitvlak is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor de natuurlijke afvloeiing en berging van water. Er is een besluitsubvlak ‘woonschepenligplaats (wl)’ opgenomen voor de zones waarin de woonschepen zijn gelegen in de Zuid-Willemsvaart. Daarnaast is middels de aanduiding ‘specifieke vorm van waterstaatspeilregulerend kunstwerk (sws-pk)’ de locatie en vergunde bouwmogelijkheid van het aldaar geprojecteerde waterstaatswerk (peilregulerend kunstwerk met vijzelturbine) geregeld.



#### Artikel 14: besluitvlak Water-Sluiscomplex

Dit besluitvlak is specifiek opgenomen voor de gronden die deel uit maken van het sluiscomplex van de sluis 'Bosscherveld'. Er mag binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd tot een hoogte van 8 meter en tot een maximaal bebouwingspercentage van 10.

#### Artikel 15: besluitvlak Wonen

Dit besluitvlak is gegeven aan de bestaande woningen die binnen het plangebied zijn gelegen, voor zover niet vallend onder het besluitvlak 'Gemengd'. Binnen dit besluitvlak is het onder meer toegestaan een aan huis verbonden beroep- of bedrijf of guesthouse uit te oefenen of twee kamers te verhuren voor kamerbewoning, mits de verhuurder in het pand woonachtig is. Woningssplitsing alleen via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, mantelzorg en aanvullende mogelijkheden voor kamerbewoning. Deze regeling sluit aan bij de standaard bestemmingsregeling voor het wonen in de Maastrichtse bestemmingsplannen. Ook is in dit besluitvlak de regeling 'Short Stay' opgenomen.

#### Artikel 16: besluitvlak (dubbelbestemming) Leiding - Riool

Dit besluitvlak regelt de beschermingszone voor de voorkomende rioolpersleiding. Binnen deze zone mag niet worden gebouwd en mogen geen werkzaamheden worden uitgevoerd anders dan normaal onderhoud, zonder voorafgaande toestemming van de leidingbeheerder.

#### Artikel 17: besluitvlak (dubbelbestemming) Waterstaat – Beschermingszone waterkering

Dit besluitvlak dient mede voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de primaire waterkering en is aan weerszijden van de waterkering gesitueerd. Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor de waterstaat en/of waterkering.

#### Artikel 18: besluitvlak (dubbelbestemming) Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed

Dit besluitvlak heeft betrekking op de gronden die volgens de Beleidslijn grote rivieren zijn gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed. Als zodanig bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

#### Artikel 19: besluitvlak (dubbelbestemming) Waterstaat - Waterkering

Dit besluitvlak dient voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de primaire waterkering zelf. Er mag slechts rechtstreeks op deze gronden worden gebouwd indien dit noodzakelijk is voor de waterstaat en/of waterkering.

# 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.

# 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 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

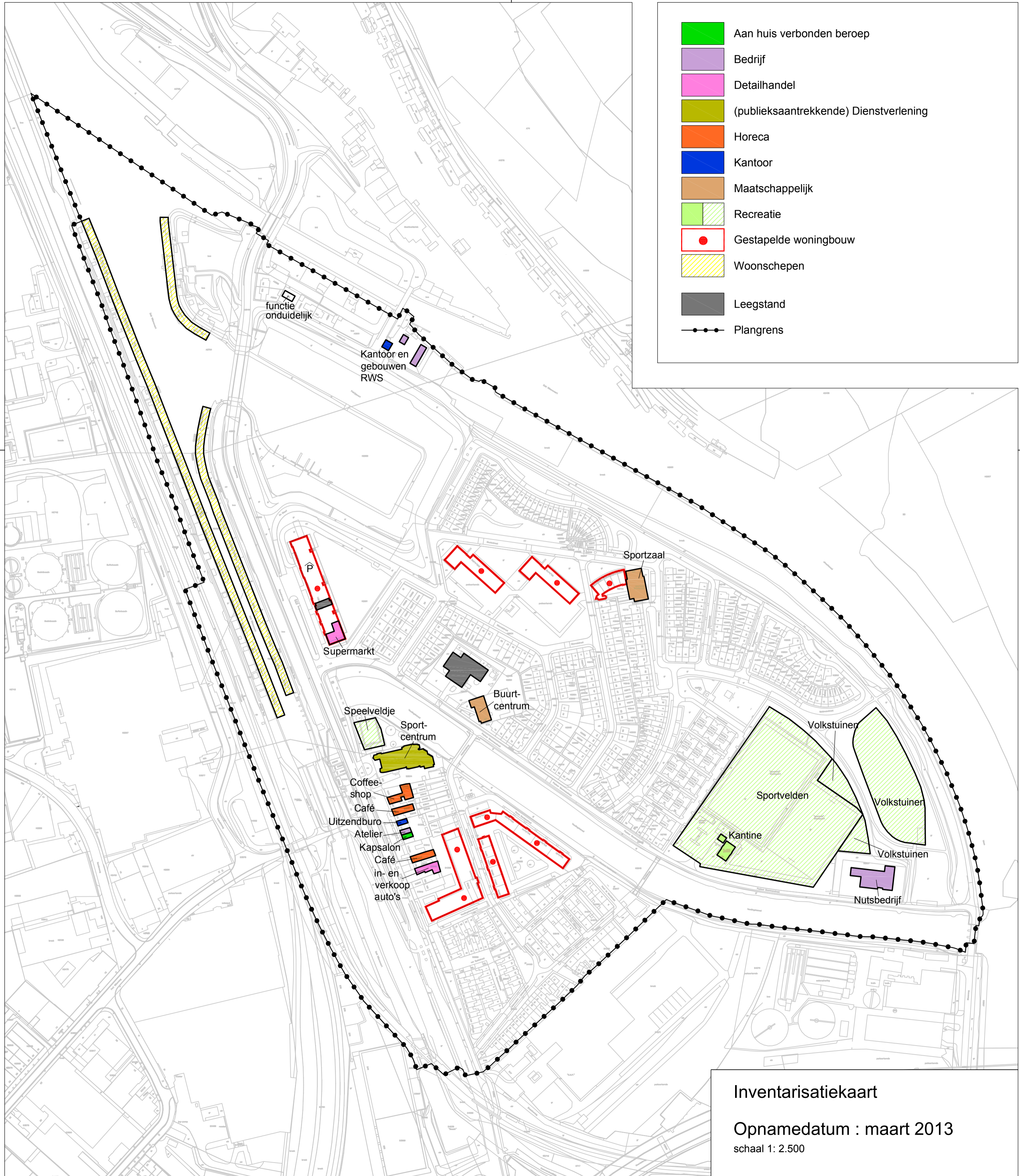
## 9.1 Procedure

De Wro kent geen voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening omdat de bestaande situatie geregeld wordt. 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.

De inspraakverordening van de gemeente Maastricht biedt ruimte om per situatie af te wegen of inspraak gewenst is. Omdat ook in voorliggende beheersverordening uitgegaan wordt van de bestaande situatie en er geen nieuwe planologische afwegingen worden gemaakt voegt inspraak in dit geval niets toe. Bij brief van 18.02.2013 is de gemeenteraad geïnformeerd over de planfiguur “Beheersverordening” en het te doorlopen proces.

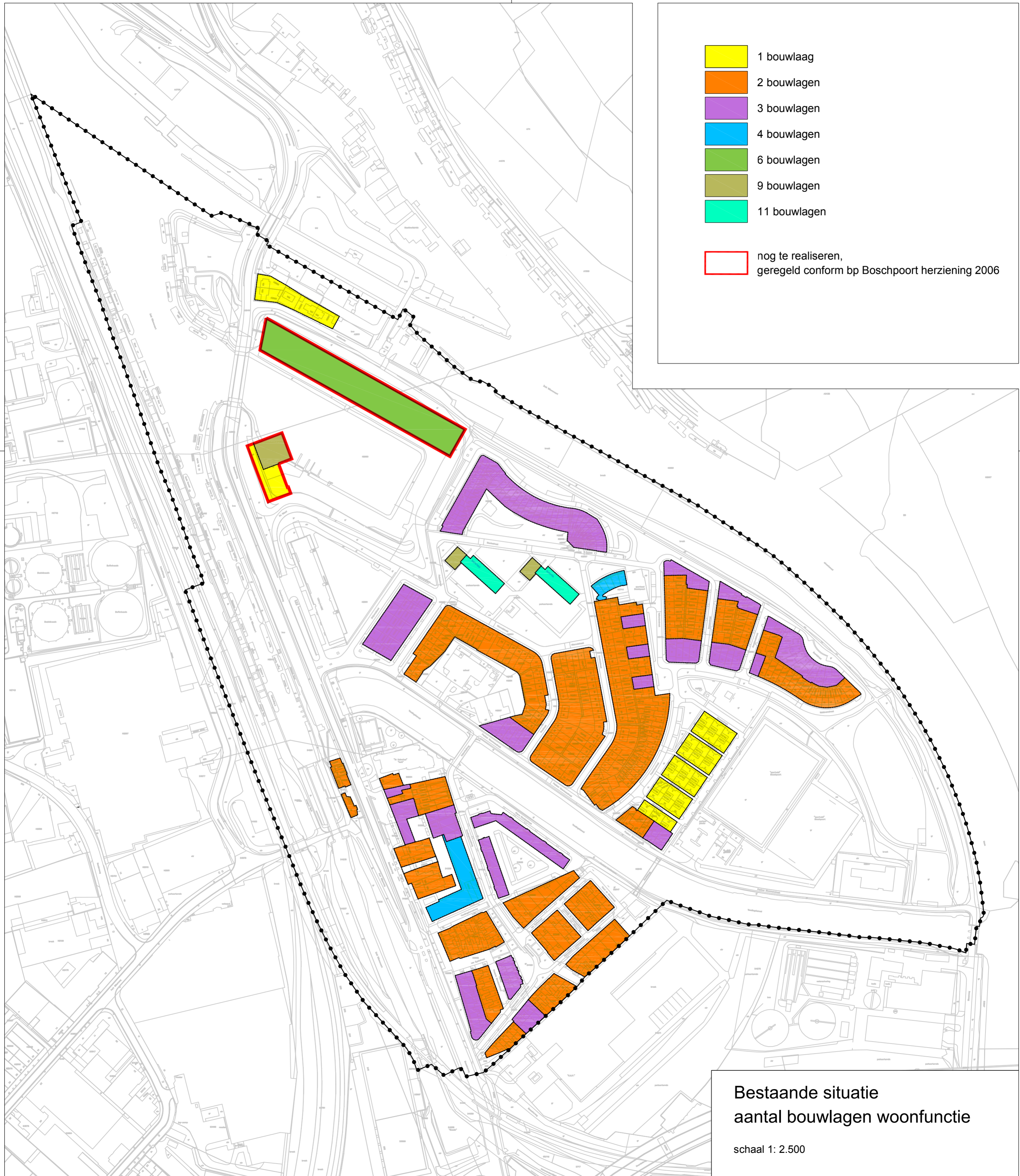
## **Bijlage 1 Inventarisatiekaart**



- Aan huis verbonden beroep
- Bedrijf
- Detailhandel
- (publieksaantrekkende) Dienstverlening
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Recreatie
- Gestapelde woningbouw
- Woonschepen
- Leegstand
- Plangrens

**Inventarisatiekaart**  
 Opnamedatum : maart 2013  
 schaal 1: 2.500

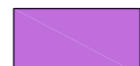
## **Bijlage 2 Bestaande situatie aantal bouwlagen woonfunctie**



1 bouwlaag



2 bouwlagen



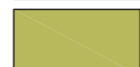
3 bouwlagen



4 bouwlagen



6 bouwlagen



9 bouwlagen



11 bouwlagen



nog te realiseren,  
geregeld conform bp Boschpoort herziening 2006

Bestaande situatie  
aantal bouwlagen woonfunctie

schaal 1: 2.500