

Bestemmingsplan partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel

Ontwerp, januari 2019



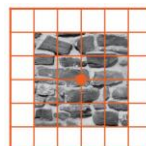
Gemeente Maastricht

Bestemmingsplan partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel

Ontwerp, januari 2019



Gemeente Maastricht



vandewall
planologisch advies

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
<hr/>	
Hoofdstuk 2 Algemene regels	3
Artikel 2 Van toepassing verklaring regels moederplan	3
<hr/>	
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	4
Artikel 3 Overgangsrecht	4
Artikel 4 Slotregel	4

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het 'bestemmingsplan partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpphSphinx2019-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 moederplan:

het bestemmingsplan 'Sphinx' van de gemeente Maastricht, meer specifiek de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpSphinx-oh01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 partiële herziening:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Van toepassing verklaring regels moederplan

Het bepaalde in de regels van het moederplan is onverkort van toepassing op het voorliggende plan, met dien verstande dat:

- artikel 3, lid 1 als volgt wordt gewijzigd:

- a. Uitsluitend op de verdiepingen:
- wonen;

Uitsluitend op de begane grondlaag, de eerste verdieping alsmede de kelder verdiepingen aansluitend bij de parkeergarages:

- detailhandel met een totale maximale oppervlakte van 20.000 m² w.v.o., met dien verstande dat de inpandige ruimte voor laden en lossen niet hoeft te worden meegerekend. De invulling van de detailhandel dient te gebeuren conform de Detailhandelsnota 2008 zoals door de raad van de gemeente Maastricht is vastgesteld op 16 september 2008;
 - kantoren;
 - horeca, met uitzondering van discotheken, gokhallen, nachtclubs en seksinrichtingen;
 - dienstverlening;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - cultuur en ontspanning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een onderdoorgang;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg in de vorm van een woonstraat met een minimale breedte van 5 meter;
- e. aan huis verbonden beroepen;
- f. tuinen en erven;
- g. wegen, paden;
- h. (ondergrondse) parkeervoorzieningen in maximaal 3 ondergrondse bouwlagen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- l. openbare verblijfsruimten;

met de daarbij behorende

- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. 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.

3.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan 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 geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels behorende bij het 'bestemmingsplan partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel'.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Grens van het plangebied	2
1.3 Leeswijzer	3

Hoofdstuk 2 Inhoud herziening	4
--------------------------------------	----------

Hoofdstuk 3 Juridische regeling	5
3.1 Algemeen	5
3.2 Opzet juridische regeling	5
3.3 Artikelsgewijs	6

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid	7
---	----------

Hoofdstuk 5 Communicatieparagraaf	8
5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	8
5.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	8
5.3 Vaststelling	8

Bijlage 1 Raadsvoorstel Partiële herziening BP Sphinx, wijziging programma detailhandel (<i>incl. raadsbesluit</i>)	9
---	---

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de herontwikkeling van het voormalige bedrijfsterrein van Koninklijke Sphinx aan de Boschstraat is het bestemmingsplan 'Sphinx' opgesteld (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 22.09.2009). Het bestemmingsplan 'Sphinx' wordt in het vervolg van deze toelichting 'het moederplan' genoemd.

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op een wijziging van de programmering voor de functie detailhandel binnen de bestemming 'Centrum'. Voor een inhoudelijke toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Opbouw van het bestemmingsplan

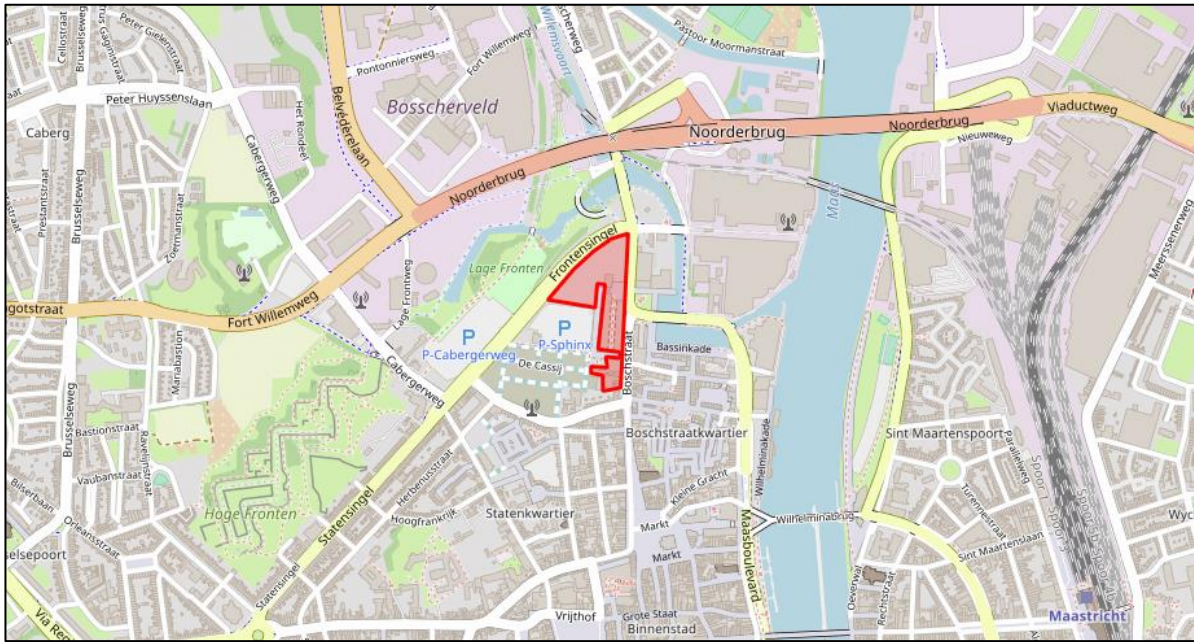
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Daarnaast is aangesloten op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Maastricht. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpphSphinx2019-ow01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling). In deze partiële herziening is een verwijzing opgenomen naar de regels van het moederplan.

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening wordt aan de zuidzijde begrensd door achtertuinen van de bebouwing aan de Achter de Barakken, aan de westzijde aan het binnenterrein van het voormalige bedrijventerrein, aan de oostzijde aan de Boschstraat en aan de noordzijde aan de Frontensingel. Het plangebied is weergegeven op onderstaande kaart door middel van het rode vlak:



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de inhoud van deze partiële herziening. Hoofdstuk 3 handelt over de opbouw van de regels van deze partiële herziening. In hoofdstuk 4 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 5 bevat een communicatieparagraaf. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen onder meer de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Inhoud herziening

In het moederplan is de realisering van 30.000 m² w.v.o. detailhandel mogelijk binnen de bestemming 'Centrum'. Hierbinnen waren onder meer grootschalige detailhandelsvoorzieningen geprojecteerd: winkels die vanwege het assortiment volumineuze artikelen niet in de binnenstad gevestigd kunnen worden.

Gelet op de recente ontwikkelingen zoals de realisering van het Studenthotel in het Sphinxgebouw, is het fysiek onmogelijk geworden deze 30.000 m² w.v.o. detailhandel te realiseren binnen dat bestemmingsplan. Om het programma aan grootschalige detailhandel toch te kunnen realiseren, is een oppervlakte van 10.000 m² w.v.o. detailhandel overgeheveld naar het plan voor het Retailpark Belvédère.

Dit betekent dat het programma in het moederplan 'Sphinx' gelijktijdig met het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère' dient te worden aangepast. In de voorliggende partiële herziening is derhalve het maximaal toelaatbare oppervlakte aan detailhandel teruggebracht tot 20.000 m² w.v.o..

Hoofdstuk 3 Juridische regeling

3.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De indeling van de regels is in het vervolg van dit hoofdstuk beknopt aangegeven.

3.2 Opzet juridische regeling

Het bestemmingsplan 'Sphinx' is ten behoeve van deze partiële herziening als 'moederplan' gedefinieerd. Dat wil zeggen dat de bestemmingen en regels van dat bestemmingsplan onverkort van toepassing zijn op het voorliggende plan. Daartoe is een definitie van 'moederplan' opgenomen in de regels.

In deze partiële herziening wordt binnen de bestemming 'Centrum' (artikel 3 van de regels bij het moederplan) bij lid 1 (Bestemmingsomschrijving) de programmering onder a. aangepast.

- a. Uitsluitend op de verdiepingen:
- wonen;

Uitsluitend op de begane grondlaag, de eerste verdieping alsmede de kelderverdiepingen aansluitend bij de parkeergarages:

- detailhandel met een totale maximale oppervlakte van 20.000 m² w.v.o., met dien verstande dat de inpandige ruimte voor laden en lossen niet hoeft te worden meegerekend. De invulling van de detailhandel dient te gebeuren conform de Detailhandelsnota 2008 zoals door de raad van de gemeente Maastricht is vastgesteld op 16 september 2008;
 - kantoren;
 - horeca, met uitzondering van discotheken, gokhallen, nachtclubs en seksinrichtingen;
 - dienstverlening;
 - maatschappelijke voorzieningen;
 - cultuur en ontspanning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' voor een onderdoorgang;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor een ontsluitingsweg in de vorm van een woonstraat met een minimale breedte van 5 meter;
- d. aan huis verbonden beroepen;
- e. tuinen en erven;
- f. wegen, paden;
- g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen in maximaal 3 ondergrondse bouwlagen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- k. openbare verblijfsruimten;

met de daarbij behorende

- l. gebouwen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken.

Zowel de verwijzing naar het moederplan als de aanvulling op de bestemmingsomschrijving zijn binnen de bestemming 'Centrum' zijn in artikel 2 opgenomen.

3.3 Artikelsgewijs

De juridische regeling van deze partiële herziening bestaat uit drie hoofdstukken van elk één artikel:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels → Artikel 1: Begrippen;
- Hoofdstuk 2: Algemene regels → Artikel 2: Van toepassing verklaring regels moederplan;
- Hoofdstuk 3: Overgangs- en slotregels → Artikel 4: Overgangsbepalingen;
→ Artikel 4: Slotregel.

In artikel 1 zijn de begripsbepalingen 'plan', 'moederplan' (zie verklaring in voorgaande paragraaf) en 'partiële herziening' opgenomen ter duiding van de plannen en hun naamgeving en om verderop in de regels vast te kunnen leggen dat de regels van het moederplan onverkort van toepassing zijn op deze partiële herziening. In artikel 2 is de van toepassing verklaring van de regels van het moederplan geregeld. Artikel 3 bevat het verplichte overgangsrecht en 4 bevat de slotregel, waarin de naam van de partiële herziening is vastgelegd.

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro, lid 1 en 2 stelt de gemeenteraad bij de vaststelling van – onder andere – een bestemmingsplan (of partiële herziening daarvan) een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Het moet gaan om een bouwplan omdat de effectuering van het kostenverhaal op grond van het exploitatieplan gekoppeld is aan de verlening van de bouwvergunning. In artikel 6.2.1. van het Bro is aangegeven wat onder een bouwplan moet worden verstaan, te weten een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Het voorliggende plan voorziet in een getalsmatige aanpassing (dit betreft een afname ten opzichte van het moederplan) van het programma 'detailhandel' binnen de in het moederplan toegestane winkelvloeroppervlakte. Er is derhalve geen sprake van een bouwplan in het kader van artikel 6.2.1. Bro.

Hoofdstuk 5 Communicatieparagraaf

5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gezien het feit dat als gevolg van deze partiële herziening geen belangen van besturen, waterschap of diensten worden geschaad, is voor deze partiële herziening geen vooroverleg gevoerd.

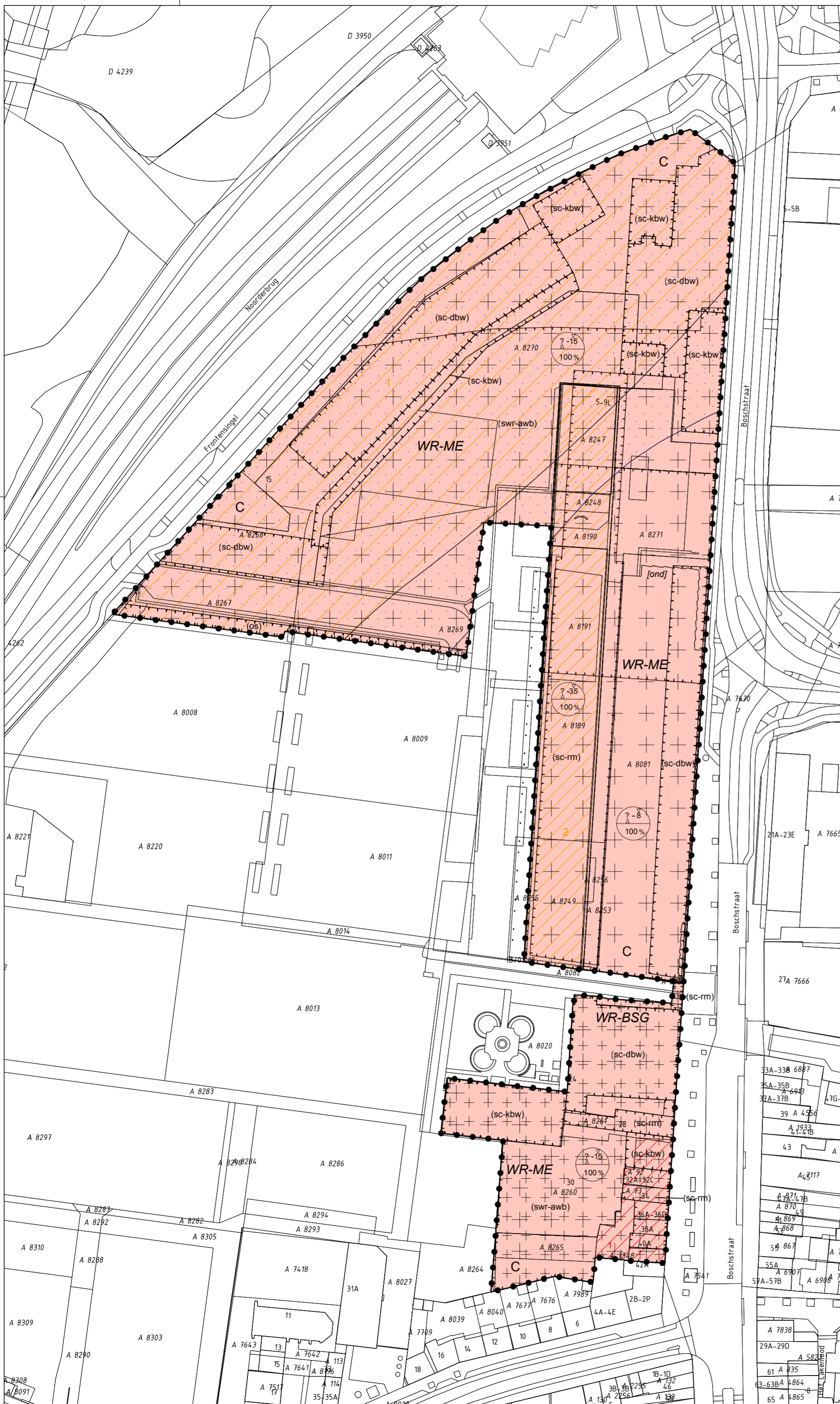
5.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van deze partiële herziening heeft, conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro met ingang van tot en met 2019 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend

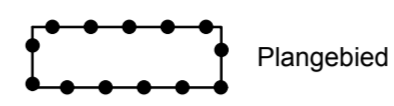
5.3 Vaststelling

De voorliggende 'Partiële herziening bestemmingsplan Sphinx, wijziging programma detailhandel' is d.d. vastgesteld door de gemeenteraad van Maastricht. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen.

Bijlage 1 Raadsvoorstel Partiële herziening BP Sphinx, wijziging programma detailhandel (*incl. raadsbesluit*)



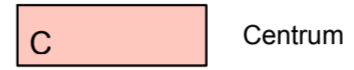
BESTEMMINGSPLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen



Centrum

Dubbelbestemmingen

Waarde



Waarde - Beschermd Stadsgezicht



Waarde - Maastrichts Erfgoed

AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

Geluidzone



geluidzone - industrie 1



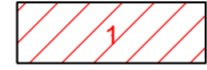
geluidzone - industrie 2

Veiligheidszone



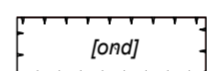
veiligheidszone - leiding

Veiligheidszone



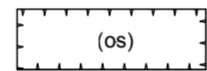
wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Bouwaanduidingen

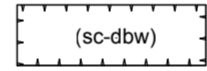


onderdoorgang

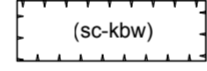
Funcieaanduidingen



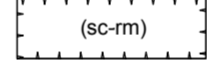
ontsluiting



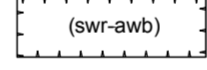
specifieke vorm van centrum - dominant bouwwerk



specifieke vorm van centrum - kenmerkend bouwwerk

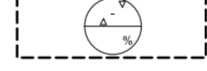


specifieke vorm van centrum - rijksmonument



specifieke vorm van waarde - archeologie waarden b


Maatvoering



minimum en maximum bouwhoogte (m)
maximum bebouwingspercentage terrein (%)



*** aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend ***

 <p>Gemeente Maastricht</p>	bestemmingsplan partiële herziening Sphinx, wijziging programma detailhandel	par.	datum
	verbeelding		17.12.2018
	ontwerp		08.01.2019
sector	team	schaal	IMRO-idn
Ruimte	Ontwerp	1:1000	NL.IMRO.0935.bpphSphinx2019-ow01