

## Beheersverordening Ceramique 2017

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.28 november 2017, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2017-39461;

gelet op artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

De Beheersverordening Céramique 2017 vast te stellen.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begrippen

##### 1.1 plan:

de beheersverordening 'Céramique 2017' van de gemeente Maastricht.

##### 1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bvCeramique2017-vg01 met de bijbehorende regels en bijlage.

##### 1.3 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.

##### 1.4 aan huis-verbonden-beroep :

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

##### 1.5 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.

##### 1.6 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.

##### 1.7 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.

##### 1.8 antennebeleid:

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

##### 1.9 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.

**1.10 archeologische zone:**

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur) of ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

**1.11 bebouwing:**

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

**1.12 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.

**1.13 begane grondvloer:**

vloer van het gebouw, het dichtst gelegen nabij peil.

**1.14 bekende archeologische vindplaats:**

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

**1.15 beschermd stadsgezicht:**

het van Rijksweg d.d. 27.10.1982 aangewezen beschermd stadsgezicht van Maastricht, waarvan de bescherming is geregeld in de Monumentenwet 1988.

**1.16 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.

**1.17 besluitvlak:**

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

**1.18 besluitvlakgrens :**

de grens van een besluitvlak.

**1.19 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.

**1.20 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.

**1.21 bodemverstoring:**

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

**1.22 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.

**1.23 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.

**1.24 bouwperceel:**

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

**1.25 bouwperceelgrens :**

een grens van een bouwperceel.

**1.26 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.

**1.27 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).

**1.28 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.

**1.29 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 verdoovende en/of hallucinerende stoffen.

**1.30 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.

**1.31 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 galleries.

**1.32 erotisch horecabedrijf:**

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

**1.33 extensieve (dag)recreatie:**

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

**1.34 gebouw:**

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

**1.35 gebruiksoppervlakte:**

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

**1.36 grondgebonden woning:**

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en/of dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de openbare weg.

**1.37 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.

**1.38 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.

**1.39 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.

**1.40 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.

**1.41 hoofdverblijf:**

feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

**1.42 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 winkelvoorzieningen 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.

**1.43 huishouden:**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

**1.44 kamerverhuur:**

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels meer dan één wooneenheid (voor kamerverhuur); de bewoners delen samen één voordeur.

**1.45 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.

**1.46 kiosk:**

een gebouw van waaruit goederen worden verkocht voor directe consumptie alsmede kranten, tijdschriften en souvenirs.

**1.47 langzaam verkeer:**

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

**1.48 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.

**1.49 nachtcafé:**

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

**1.50 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.

**1.51 ondergeschikt:**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

**1.52 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.

**1.53 overkapping/carport:**

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

**1.54 parkeernormen:**

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 02.02.2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2016'; deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

**1.55 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.

**1.56 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.

**1.57 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.

**1.58 ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit:**

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

**1.59 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.

**1.60 Short Stay :**

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

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

**1.61 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.

**1.62 stedenbouwkundig beeld:**

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

**1.63 student(en):**

personen die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a. en b. van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

**1.64 terrasbeleid:**

het in de gemeente Maastricht gelden terrassenbeleid, zoals opgenomen in het door het College van Burgemeester en Wethouders in maart 2015 vastgestelde document 'Terrassenbeleid Maastricht 2015'.

**1.65 verstoringsoppervlakte , projectgebied:**

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

**1.66 bruto vloeroppervlak ( b.v.o .):**

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

**1.67 voorgevelijn:**

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

**1.68 wegverkeer:**

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

**1.69 woning:**

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid hierbinnen van een eigen toegang en een alleen door betreffend huishouden te gebruiken toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

**1.70 woningomzetting:**

omzetting van een woning naar kamerverhuur.

**1.71 woningsplitsing:**

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van kamerverhuur naar één of meer woningen.

**1.72 wooneenheid (voor kamerverhuur):**

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie bij kamerverhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. kenmerkend voor de wooneenheid is het gemeenschappelijk gebruik (met andere huishoudens) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken met kooktoestel. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimtes bestaan.

**1.73 zelfstandige woning:**

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

**1.74 zendmast:**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**2.1 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

**2.2 de inhoud van een bouwwerk:**

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

**2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

**2.5 het vloeroppervlak:**

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

**2.6 ondergeschikte bouwdelen:**

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

## Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ondergronds rioolgemaal, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-rioolgemaal (sb-rg)';
- b. wegen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. additionele voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

#### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 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 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 3 lid 3.1.

## Artikel 4 Gemengd - 1

### 4.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. galeries;
- d. detailhandel als ondergeschikte functie aan maatschappelijke doeleinden;
- e. dienstverlening;
- f. ambachtelijke functies waaronder een restauratieatelier;
- g. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend als ondergeschikte functie aan maatschappelijke voorzieningen;
- h. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluit-subvlak 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument [sba-rm]';
- i. wegen en paden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. additionele voorzieningen.



## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

### 4.2.3 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 aangegeuide 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 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de functies als genoemd in artikel 4 lid 1 geldt dat:

- a. de maximum oppervlakte aan horeca tot en met categorie 2, als ondergeschikte functie aan maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub g., niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van maatschappelijke en ambachtelijke functies, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a respectievelijk artikel 4 lid 1 sub f niet minder mag bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak van het gebouw.

## Artikel 5 Gemengd - 2

### 5.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportcentrum (spc)';

- f. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]';
- g. wegen en paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. additionele voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

### 5.2.3 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 aangegeven 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>.

### 5.2.4 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

## 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 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de functies als genoemd in artikel 5 lid 1 geldt dat de maximum oppervlakte aan recreatieve voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 sub c., niet meer mag bedragen dan 950 m<sup>2</sup>.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. taluds;
- f. speelvoorzieningen;
- g. extensieve (dag)recreatie;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen op maaiveld.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 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 en van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- b. ondergrondse gebouwen of souterrains mogen in maximaal twee ondergrondse bouwlagen worden gebouwd, waarbij de betreffende gebouwen tot maximaal 1,50 meter boven peil mogen worden gebouwd;
- c. bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen en van ondergrondse parkeervoorzieningen.

### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

### 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

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub b. ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

## Artikel 7 Horeca

### 7.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavoorzieningen tot en met categorie 2;
- b. horeca van categorie 5 ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 5 (h=5)';
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. additionele voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### 7.2.3 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>.

### 7.3 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 8 Kantoor

### 8.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;

- d. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak onderdoorgang [ond]';
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen op maaiveld, met dien verstande dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer - parkeren op maaiveld toegestaan (sv-pmt)' parkeervoorzieningen op maaiveld zijn toegestaan.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

### 8.2.3 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>.

### 8.2.4 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

## 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.

## 8.4 Specifieke gebruiksregels

### 8.4.1 Strijdig gebruik

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

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ter plaatse van het besluitsubvlak 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 4 sub 1 ten behoeve van het toestaan van horeca tot en met categorie 2 op de begane grond tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.

## Artikel 9 Maatschappelijk

### 9.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 2 ( $h \leq 2$ )';
- c. horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 3 ( $h \leq 3$ )';
- d. een onderdoorgang, ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]';
- e. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument [sba-rm]';
- f. groenvoorzieningen;
- g. terrassen, conform de uitgangspunten van het terrassenbeleid;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeergarage';
- k. additionele voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### 9.2.3 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>.

#### 9.2.4 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

### 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.

## Artikel 10 Verkeer

### 10.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen verband houdende met het (weg)verkeer;
- d. een brug, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'brug (br)';
- e. groen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'groen (g)';
- f. kantoren, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor (k)';
- g. verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied (sv-vb)';
- h. water, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. 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 alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 15,50 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15,50 meter.

#### 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.

## Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

### 11.1 Besluitvlakomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. wegen en paden;

- d. een brug, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'brug (br)';
- e. een fietsstalling, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeersfietsstalling (sv-fs)';
- f. water, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- g. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]';
- h. parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeergarage';
- i. groenvoorzieningen;
- j. terrassen, conform de uitgangspunten van het terrassenbeleid;
- k. kiosken;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. additionele voorzieningen.

## 11.2 Bouwregels

### 11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. maximaal twee kiosken met een maximum bouwhoogte van 6,00 meter en een gezamenlijk oppervlak van maximaal 300 m<sup>2</sup>, uitsluitend ter plaatse van Plein 1992;
- b. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 14,00 meter.

### 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.

## 11.4 Specifieke gebruiksregels

### 11.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor het parkeren van winkelwagentjes.

## Artikel 12 Water

### 12.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de natuurlijke afvloeiing en (tijdelijke) berging van water in de vorm van rivieren en waterpartijen;
- b. beroeps- en recreatievaart;
- c. aanlegsteiger ten behoeve van de recreatievaart, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'aanlegsteiger (as)';



- d. een walradar, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van water - walradar (sw-wr)';
- e. horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 5 (h=5)'.

## 12.2 Bouwregels

### 12.2.1 Gebouwen

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van aanmeerpalen mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van walradars mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

### 12.2.3 Drijvende objecten

Voor het bouwen van drijvende objecten gelden de volgende regels:

- a. deze mogen alleen gebouwd worden ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 5 (h=5)';
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan twee, waarbij de bouwhoogte, gerekend vanaf het wateroppervlak, niet meer mag bedragen dan 6,00 meter.

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

### 12.4.1 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. de oever te verlagen of op te hogen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- d. werken of werkzaamheden ten behoeve van of verband houdend met het aanmeren van - al dan niet aan hun bestemming onttrokken - vaartuigen;
- e. het deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten.

### 12.4.2 Uitzondering

Het in artikel 14 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.

### 12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 14 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 14 lid 4.1 dient de waterbeheerder toestemming te hebben verleend.

## Artikel 13 Wonen

### 13.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. gestapelde woningbouw, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld [gs]';
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. Short Stay;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 2 ( $h \leq 2$ )';
- g. horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 3 ( $h \leq 3$ )';
- h. detailhandel, praktijk- en kantoorruimten, galeries, dienstverlenende functies alsmede maatschappelijke doeleinden in de onderbouw, de begane grond en de verdieping, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd - multifunctioneel 1 (sgd-mf1)';
- i. kantoren, ambachtelijke bedrijven en dienstverlenende functies op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd - multifunctioneel 2 (sgd-mf2)';
- j. woon- / werkwoningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen - woon- / werkwoningen toegestaan (sw-wwt)';
- k. een fysiotherapiepraktijk, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysiotherapie (sm-ft)';
- l. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportcentrum (spc)';
- m. een onderdoorgang, ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]';
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. additionele voorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Hoofdgebouwen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 13 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- b. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw, waarbij het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
- 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;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- f. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

#### 13.2.2 Hoofdgebouwen bij gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen bij gestapelde woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw, waarbij het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;

- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- d. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

#### 13.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. 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>;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 13.2.4 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 carports/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 30 m<sup>2</sup>;
  - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 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. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden geplaatst op gronden binnen het gebied vanaf 3 meter vanaf de aan de weg gelegen perceelgrens tot aan de achterperceelgrens;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

#### 13.2.5 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen zowel 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>.

#### 13.2.6 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

### 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.

### 13.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 13 lid 2.1 sub a. 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 het besluitsubvlak '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.
- b. artikel 13 lid 2.1 sub a. 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 dan ter plaatse van het besluitsubvlak '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.
- c. artikel 13 lid 2.1 sub a. 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.
- d. artikel 13 lid 2.3 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.
- e. artikel 13 lid 2.3 sub b. 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.
- f. artikel 13 lid 2.4 sub a. 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 onbebouwd 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.
- g. artikel 13 lid 2.4 sub b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, 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.

### 13.5 Specifieke gebruiksregels

#### 13.5.1 Woon-/werkwoningen

De ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen - woon- / werkwoningen toegestaan (sw-wwt)' mogen, naast het wonen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen kantoren, praktijken en zorg- c.q. dienstverlenende functies worden uitgeoefend, waarbij deze functies niet door de bewoner hoeven te worden uitgeoefend.

#### 13.5.2 Horeca tot en met categorie 3

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 3 ( $h \leq 3$ )' mag tot maximaal 40% van de oppervlakte van de begane grond en onderbouw samen, en voor zover gelegen aan de zuidzijde van het gebouw en de aangrenzende buitenruimte, horeca tot en met categorie 3 worden uitgeoefend.

#### 13.5.3 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.

#### 13.5.4 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

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

#### 13.5.5 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.

#### 13.5.6 Parkeren

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

#### 13.5.7 Hospes/hospita

Wooneenheden in een woning zijn toegestaan indien:

- a. de eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is;
- b. de wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;
- c. niet meer dan twee wooneenheden in een woning gerealiseerd worden;
- d. de woning beschikt over een, al dan niet inpandige, voorzieningen om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
  1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig is;
  2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
  3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

#### 13.5.8 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting zijn niet toegestaan.

### 13.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 13.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.2 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.

#### 13.6.2 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.5 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.

#### 13.6.3 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.8 voor het afwijken van het verbod tot woningsplitsing indien:

- a. de te splitsen woning in een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m<sup>2</sup> heeft, daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van de aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen;
- b. de nieuwe woningen afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m<sup>2</sup>;
- c. de nieuwe woningen bedoeld voor bewoning door één student ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 15 m<sup>2</sup>;
- d. voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de parkeernormen;
- e. per nieuwe woning wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid;
- f. de nieuwe woningen beschikken over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
  1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig is;
  2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
  3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- g. de nieuwe woningen beschikken over een inpandige berging van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij:
  1. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
  2. de inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
  3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

#### 13.6.4 Woningomzetting

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.8 voor het afwijken van het verbod tot woningomzetting indien:

- a. de om te zetten woning een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m<sup>2</sup> heeft, daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van de aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen;
- b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;
- c. voor kamerverhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. voor de nieuw te realiseren kamerverhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid;
- e. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
  1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig is;
  2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
  3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

- f. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een in pandige berging van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> gebruiksooppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij:
1. de in pandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
  2. de in pandige berging onderdeel mag uitmaken van de in pandige stalling van fietsen;
  3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

## **Artikel 14 Leiding - Gas**

### **14.1 Besluitvlakomschrijving**

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

### **14.2 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.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

#### **14.4.1 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 ontgronding of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **14.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 14 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 voortvloeiën 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.

#### **14.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 14 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 14 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

## **Artikel 15 Leiding - Riool**

### **15.1 Besluitvlakomschrijving**

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

### **15.2 Bouwregels**

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

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

#### **15.4.1 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.

#### **15.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 15 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.

#### **15.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 15 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 15 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

## **Artikel 16 Leiding - Water**

### **16.1 Besluitvlakomschrijving**

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

### **16.2 Bouwregels**



In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximum 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 watervoorziening. 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 voortvloeiën 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 Waarde - Maastrichts Erfgoed**

### **17.1 Besluitvlakomschrijving**

#### **17.1.1 Algemeen**

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

#### **17.1.2 Onderdelen**

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

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht (swr-bs)': beschermd stadsgezicht;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (swr-a)': archeologische zone a;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)': archeologische zone c.

### **17.2 Bouwregels**

## 17.2.1 Archeologische zones

### 17.2.1.1

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

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

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

### 17.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 17.2.1.1 onder b. vindt plaats indien:

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

### 17.2.1.3

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

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

## 17.2.2 Rapportageplicht

### 17.2.2.1

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

### 17.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 17.2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

## 17.3 Nadere eisen

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

## 17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 17 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast, en;

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

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

### 17.5.1 Archeologische zones

#### 17.5.1.1

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

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

#### 17.5.1.2

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

#### 17.5.1.3

De in 17.5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', of;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 17.5.1.4

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

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

### 17.5.2 Uitzonderingen

a. Het bepaalde in 17.5.1.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodem-exploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;

Het bepaalde in 17.5.1.1 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

### 17.5.3 Rapportageplicht

#### 17.5.3.1

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

#### 17.5.3.2

Het archeologisch rapport als bedoeld in 17.5.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

## 17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 17.6.1 Archeologische zones

#### 17.6.1.1

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

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 17.6.1.2

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

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

### 17.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

## Artikel 18 Waterstaat - Beschermingszone waterkering

### 18.1 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.

### 18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 18.2.1 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.

#### 18.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 18 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.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod artikel 18 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.

### 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 voortvloeiend 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 de beheerder van de waterkering toestemming te hebben verleend.

## Artikel 19 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

### 19.1 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.

### 19.2 Bouwregels

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

### 19.3 Afwijken van de bouwregels

#### 19.3.1 Toestaan bouwen

Het in artikel 19 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 19 lid 2 onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 19 lid 3.2.

#### 19.3.2 Voorwaarden

De toestemming, bedoeld in artikel 19 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.

### 19.4 Specifieke gebruiksregels

#### 19.4.1 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 19 lid 4.3 sub a. 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.

#### 19.4.2 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 19 lid 4.3 sub a., 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 gezien aanvaardbare locatie.

#### 19.4.3 Voorwaarden

- a. De toestemming, bedoeld in artikel 19 lid 4.1 en artikel 19 lid 4.2 sub 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 19 lid 4.2 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.

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

#### 19.5.1 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 ontgronding of ophoging;
- e. het vellen of rooien van houtgewas.

#### 19.5.2 Uitzondering

Het in artikel 19 lid 5.1 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.

#### 19.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 19 lid 5.1 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 19 lid 5.1 dient Rijkswaterstaat toestemming te hebben verleend.

### Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

#### 20.1 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.

#### 20.2 Bouwregels

##### 20.2.1 Gebouwen

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

##### 20.2.2 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.

#### 20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20 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. de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

### 22.1 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.

### 22.2 Antennemasten en zendmasten

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

## Artikel 23 Algemene gebruiksregels

### 23.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

### 23.2 Parkeernormen

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

## Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

### 24.1 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.

### 24.2 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 gebouwen zijnde worden opgericht dan wel opslag plaatsvinden;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde dan wel opslag



(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 25 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:
- b. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- c. 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;
- d. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. 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.
- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- g. 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.
- h. van deze regels 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.
- i. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## Artikel 26 Algemene wijzigingsregels

### 26.1 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.

### **26.2 Wijziging antennebeleid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Antennebeleid/UMTS Nota', dan wel een wijziging van het antennebeleid.

### **26.3 Wijziging parkeernormen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Nota Parkeernormen Maastricht', dan wel een wijziging van de parkeernormen.

## **Artikel 27 Algemene procedureregels**

### **27.1 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.

### **27.2 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.

### **27.3 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 28 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 29 Overgangsrecht**

#### **29.1 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.

### 29.2 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 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de beheersverordening 'C eramique 2017'.

Aldus besloten door de Raad der gemeente Maastricht in zijn vergadering van 12 december 2017.

De griffier,  
J.L.L. Goossens

De voorzitter,  
J.M. Penn-te Strake

### Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht

Functie	Zone			Besoef/minimaal openbaar karakter	Eenheid	
	A1/A2	B	C			
<b>Parkeernormen woningen</b>						
Woning gebruiksovervloede 600 m <sup>2</sup>	0,5	0,6	0,7	0,5 per wo	woning	
Woning gebruiksovervloede 60 - 100 m <sup>2</sup>	1,3	1,5	1,7	0,5 per wo	woning	
Woning gebruiksovervloede 110 m <sup>2</sup>	1,4	1,6	1,9	0,5 per wo	woning	
Woonruimten en woningen thw studenten*	0,2	0,3	0,3	0,2 per wo	woning	
Sociale huurwoningen	1,2	1,3	1,5	0,5 per wo	woning	
Serviceflat/ amlouwwoning	0,4	1,0	1,1	0,5 per wo	woning	
<b>Parkeernormen utiliteits</b>						
Buizensteden / hoofdinkgebieden	3,0	-	-	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Stadsdeelcentra	-	3,3	3,5	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Wijk - buurt en dorpcentra	3,3	3,3	3,3	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Groteschalige detailhandel	-	5,5	6,5	85%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Showroom	0,7	0,9	1,3	35%	100 m <sup>2</sup> bvo	
(Werk)markt	0,2	0,2	0,2	85%	1 m <sup>2</sup> (erokende) marktzaam	
<b>Parkeernormen uitlegzaamheid (commerciëel) dienstverlening (kantoren met zelfdienster)</b>						
Kantoren zonder zelfdienster	1,2	1,4	1,6	5%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Arbeidsintensieve / bezoekeextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, energiebedrijf, etc.)	0,5	0,6	0,8	5%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Arbeidsintensieve / bezoekeextensieve bedrijven (industrie, dienstbedrijf, laboratorium, overheids, etc.)	1,3	1,8	2,3	5%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Bedrijfsverzamelgebouw	1,3	1,3	1,3	30%	100 m <sup>2</sup> bvo	
<b>Parkeernormen onderwijsvoorzieningen</b>						
Universiteit	9,7	11,5	12,7	48%***	per 100 studenten***	
Beroepsopleidings dag (MBO, ROC, HBO)	20,0	20,0	20,0	-	per collegejaar	
Beroepsopleidings dag (MBO, ROC, HBO)	6,0	6,0	6,0	-	per leslokaal	
Voorbereidend hoger onderwijs (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	
Coccol / prenterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	-	per arbeidsplaats	
<b>Parkeernormen zorgvoorzieningen</b>						
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	-	bed	
Verpleeg / verzorgingsgebouw	0,5	0,6	0,6	80%	woningeenheid	
Arts / maatschap / therapeut / kraaigebouw	1,8	1,8	1,8	65%	behandelkamer	
<b>Parkeernormen recreatiegelegenheden</b>						
Café, discotheek, caf�teria	5,0	5,0	6,0	90%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Restaurant	9,0	9,0	10,0	80%	100 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> bvo	
Bioscoop, theater, schouwburg	0,3	0,2	0,3	-	zitplaats	
Sociaal cultureel centrum, wijk / verenigingsgebouw	2,0	2,0	2,0	90%	100 m <sup>2</sup> bvo	
<b>Parkeernormen sportvoorzieningen</b>						
Gymnasiaal	1,8	2,0	2,3	95%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Sporthal (binnen)	1,8	2,0	2,3	95%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	95%	ha metre	
Dansstudio, sportschool	2,5	2,5	3,5	95%	100 m <sup>2</sup> 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	90%	baan / tafel	
Stadion	0,1	0,1	0,1	90%	zitplaats	
Zwembad	8,0	9,0	10,0	90%	100 m <sup>2</sup> opp. bassin	
Motocross	-	-	0,4	90%	baan	
<b>Parkeernormen overige voorzieningen</b>						
Evenementenhal, beurs-, congresgebouw	4,0	5,5	7,5	90%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Thema park / pretpark	8,0	8,0	8,0	90%	ha metre terrein	
Overdekte speeltuin / hal	7,5	7,5	7,5	90%	100 m <sup>2</sup> bvo	
Volkstuin	-	-	0,3	-	percelen	
Religieus gebouw (kerk, moskee, etc.)	0,3	0,3	0,3	-	zitplaats	
Begraafplaats / crematorium	23	23	23	-	gelijktijdige begrafeniscapaciteit	



De gemeente Maastricht heeft op 11 juli 2017 besloten om de parkeernormen te actualiseren. De normen zijn gebaseerd op kenijfers 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

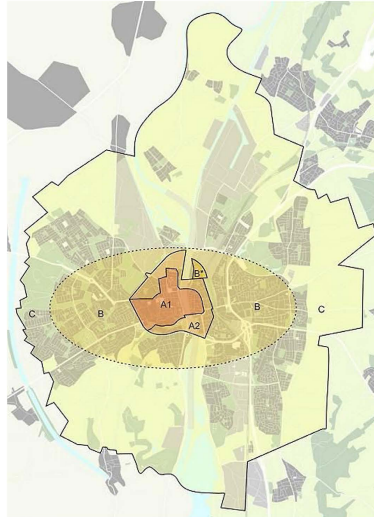
In de 'Nota parkeren Maastricht' wordt onderscheid gemaakt in verschillende zones, te weten:

- A-zone (centrum),
- B-zone (schil),
- C-zone (rest bebouwde kern).

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 indeling 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 telort niet mee. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in alle gevallen volledig aan de parkeereis te worden voldaan. De beschikbare parkeerplaats op de openbare weg mag bij het voldoen aan de parkeereis slechts worden meegerekend, indien daarvoor op straat nu en in de toekomst voldoende vrije parkeerplaats 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 gevestigd 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. In 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 stallingruimte wordt voorzien. Aan dit verzoek wordt voldaan als de gemeente op zich neemt zorg te dragen voor de benodigde parkeercapaciteit. De daarmee gemiddelde 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 parkeerverrichtingen verhaalt door middel van een exploitatievereenkomst.

## TOELICHTING

### 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 dat 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 bij de voorliggende beheersverordening van belang in het kader van de wettelijke verplichting om actuele bestemmingsplannen en 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 de beheersverordening in overeenstemming zijnde bestaande gebruik en bebouwing wordt vastgelegd met daarin opgenomen (al dan niet gerealiseerde) kleine uitbreidingsmogelijkheden, terwijl in de brede variant alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan kunnen worden opgenomen. Voor deze beheersverordening is gekozen voor het regelen van het gebruik in ruime zin en in de brede variant, omdat enkele gebruiksmogelijkheden, die zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, tot op heden niet of slechts gedeeltelijk zijn 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 bestaande gebruik wordt geregeld. Van een ruimtelijke ontwikkeling is sprake als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologische toegestane gebruik van gronden en opstallen. De beheersverordening moet voldoen aan het Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening) en dus aan het IMRO2012 en de STRI2012. De SVBP2012 is niet van toepassing op de beheersverordening. De voorliggende beheersverordening bestaat uit twee delen, te weten een set regels (de juridische regeling) en een illustratie (verbeelding). Het plan is daarnaast voorzien van een toelichting, waarin de gemaakte beleidskeuzen en de vertaling daarvan in de regels zijn toegelicht.

#### Regels (juridische regeling)

Er is een juridische regeling opgesteld die qua opzet aansluit bij de standaardregeling van de gemeente Maastricht. De regels hebben betrekking op het bouwen van bouwwerken en het gebruik van de bouwwerken en de onbebouwde gronden. 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

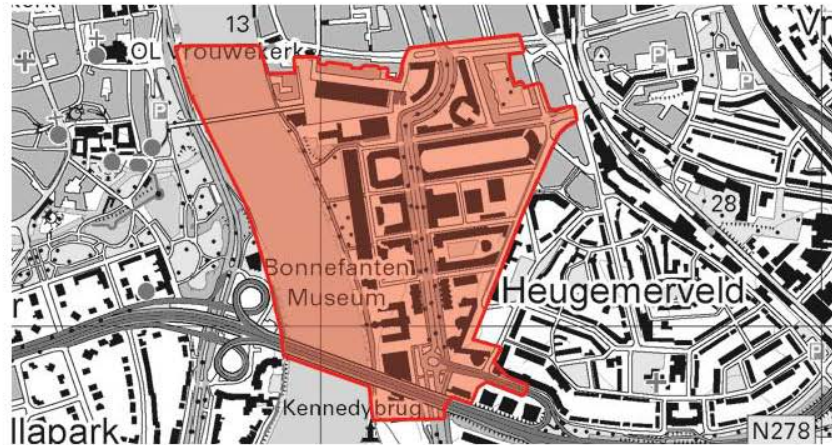
De kaart behorende bij een beheersverordening heet een illustratie. Deze illustratie bestaat uit een besluitgebied (dit is het plangebied), besluitvlakken en besluitsubvlakken. De illustratie ten behoeve van deze beheersverordening wordt in digitale vorm vervaardigd, waarbij mede gebruik wordt gemaakt 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.bvCeramique2017-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 linkerzijde van de oever van de Maas. De begrenzing aan de noordzijde ligt deels ten zuiden van de bebouwing aan de Hoogbrugstraat en deels aan de noordzijde van de Akerstaat. Vervolgens verloopt de grens in zuidoostelijke richting langs de oostzijde van het appartementencomplex La Porta. Van daaruit volgt de grens langs de Heugemerweg richting zuiden. De gebiedsgrens loopt vervolgens om het kantorencomplex Il Fiore heen. De zuidgrens ligt ten zuiden van de John F. Kennedybrug en ten zuiden van het terrein van Vodafone. 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. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 handelt over de opbouw van de regels in deze beheersverordening en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de regels. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 7 bevat een handavings-

paragraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 8. 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: 'Natura2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrictlijn een belangrijke rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrictlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrictlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen:

- Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrictlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura2000-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 Natura2000-gebieden (en 4 'mariene' gebieden buiten de kust).

Binnen de Maastrichtse gemeentegrens zijn twee (delen van) Natura2000-gebieden gelegen: "St. Pietersberg en Jekerdal" en "Grensmaas". Het plangebied is niet in de nabijheid van deze natuurgebieden 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 deze beheersverordening.

#### 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.

Doel	Nationaal belang
<i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i>	<ol style="list-style-type: none"> <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 of beheersverordeningen.

- 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 )**

Het Barro is in het kader van de voorliggende beheersverordening relevant voor twee onderwerpen: de grote rivieren (in casu de ligging van een gedeelte van het plangebied binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas) en de veiligheid van vaarwegen. Voor beide onderwerpen zijn regels in deze beheersverordening opgenomen. Voor het aspect grote rivieren is dat het besluitvlak Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed; voor het aspect veiligheid vaarwegen zijn dat de besluitvlakken Waterstaat-Beschermingszone waterkering, Waterstaat-Waterkering en het besluitsubvlak 'Vrijwaringszone-vaarweg'.

### **Waterwet en waterbesluit**

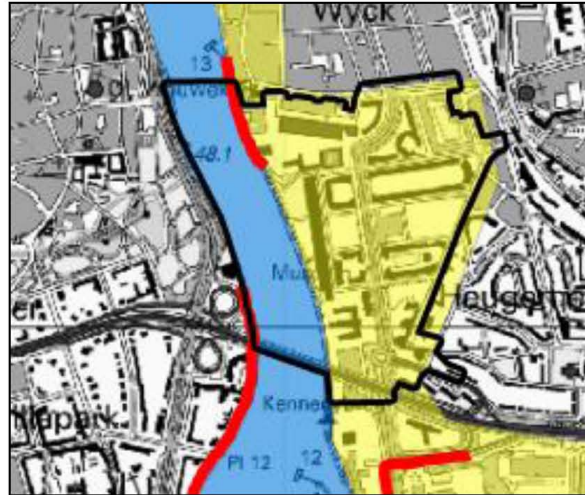
Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De nieuwe Waterwet schept een kader voor de noodzakelijke modernisering van het Nederlandse waterbeheer voor de komende decennia. Door het samenvoegen van meerdere vergunningen nemen de bureaucratie en de regeldruk voor burgers en bedrijven af. De Waterwet sluit goed aan op de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor de relatie met het ruimtelijke omgevingsbeleid wordt versterkt. Met één integrale wet is ook het uitvoeren van Europese waterrichtlijnen eenvoudiger geworden. Dat geldt onder meer voor de Kaderrichtlijn Water die uitgaat van internationale stroomgebieden en watersystemen (rivieren, meren en delta's), de richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's en de Kaderrichtlijn mariene strategie. De Waterwet voegt acht bestaande waterbeheerwetten samen: de 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 rijksvivieren op grond van art. 2a Wbr). Daarnaast geeft het Waterbesluit twee hoofdregels voor de begrenzing van oppervlaktewaterlichamen:

- het Rijk beheert zijwateren van hoofdwatervan, 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 Rijkswatervan 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.

Op de onderstaande kaart (uit het Waterbesluit) is met de blauwe kleur het stroomvoerend rivierbed van de Maas aangeduid. De rode lijnen zijn de rivierkades. De gele gebieden zijn de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht. Als gevolg van de ligging direct aan de Maas kan in de gele gebieden derhalve wel hoogwater optreden. Bij schade als gevolg hiervan kan geen schadevergoeding verhaald worden op het Rijk:



Kades die gelegen zijn in of aan de rand van het plangebied dienen samen met de bijbehorende beschermingszones te worden opgenomen op de illustratie en te worden voorzien van een juridische regeling in de regels. Ten behoeve van de beheersverordening is de kade aan de oostelijke Maasoever opgenomen op de illustratie en in de regels.

### **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. 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 besluitvlak 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed'. De rivierkades die binnen de begrenzing van deze beheersverordening zijn gelegen zijn in het plan opgenomen met het besluitvlak '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 rivierversuiming 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**

### **2.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014**

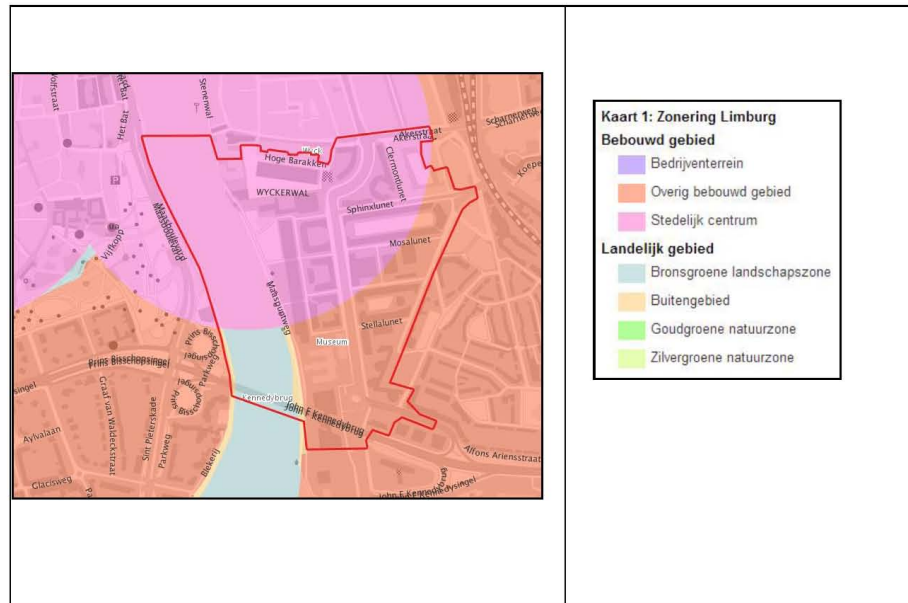
Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg; om er naar toe te gaan en vooral ook om hier 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.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen:



Het besluitgebied is gelegen binnen de zones 'Stedelijk centrum' en 'Overig bebouwd gebied' en 'Bronsgroene landschapszone'.

Stedelijk centrum

De zonering 'Stedelijk centrum' is gereserveerd voor de grotere binnensteden, die worden gekenmerkt door een mix aan functies die deze gebieden een vitaal, stedelijk karakter geeft. Deze centrumgebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. De beleidsaccenten liggen daarbij op de ontwikkeling van het centrumstedelijk woonmilieu, de verdere ontwikkeling als bovenregionaal verzorgend centrum voor voorzieningen en detailhandel, de multimodale bereikbaarheid en de cultuurhistorie.

#### Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Deze zone omvat de huidige situatie en ruimtelijke dimensie van de steden en de plattelandskernen. 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 de zone 'overige bebouwd gebied' 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

De bronsgroene landschapszone 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. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurkernen en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittrekkende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroeene natuurzone.

Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone 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.

#### Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (september 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave

wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictie-leegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave.

Aan de structuurvisie liggen drie onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep)'. De onderzoeken hebben geleid tot de volgende algemene inzichten:

#### Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu (het plangebied is gelegen aan de rand van de stad en is derhalve gelegen in het suburbaan woonmilieu): meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

#### Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€ 700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed interessant);
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

#### Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
  1. slopen;
  2. financiële compensatieregeling;
  3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
  4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

#### Onderhavig plan

Het onderhavige plan is een beheerplan; hierin zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Gelijktijdig met de vaststelling van deze Structuurvisie is tevens de Woonprogrammering Maastricht (2016 t/m 2020) vastgesteld (zie par 2.4 'Gemeentelijk beleid'). Hierin is het woonbeleid voor de gemeente Maastricht vastgelegd op basis van de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

### **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. 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. 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.

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 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 deze beheersverordening 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 besluitgebied 'C eramique'. 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  n deze functies elkaar bovendien niet hinderen  n ze elkaar zoveel mogelijk versterken  n 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 mensenschaal. 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.

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 gestegen van 117.998 per 1 januari 2008 tot 122.538 op 1 januari 2016 (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 smeerolie. 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. Het besluitgebied 'Céramique' speelt hierin geen rol omdat het hele gebied is 'uitontwikkeld'.

#### **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.

### **Woonprogramma Maastricht, september 2016**

Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden.

In de Woonprogrammering is het volgende aangegeven over huishoudensontwikkeling, trends, woonmilieus en leegstand:

#### Huishoudensontwikkeling

- tot 2020 wordt in Maastricht nog een groei met 1.000 huishoudens verwacht, daarna is waarschijnlijk sprake van daling o.b.v. demografische ontwikkelingen (er zit ook onzekerheid in vanwege arbeidsmarktontwikkeling, dus na 2020 zal deze weer kritisch worden gevolgd);
- ontwikkelingen op arbeidsmarkt (Brainport/Brightlands e.d.) is lastig te voorspellen; indien grote groei van de grond komt moet er snel geschakeld worden met kwantitatief en/of kwalitatief woningaanbod;

#### Trends

- door vergrijzing meer behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- door onzekerheid inkomen steeds meer behoefte aan huurwoningen;
- buitenlandse studentenpopulatie groeit, deze is op zoek naar meer kwaliteit (luxer + campus);
- aantal kenniswerkers groeit, buitenlanders met name op zoek naar stedelijk woonmilieu;
- extramuralisering van de zorg: oplossingen worden gezocht voor voormalige bewoners zorg/bejaarden/verpleegcomplexen;
- tekort aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

#### Woonmilieus

- met name in particuliere voorraad overschot aan randen van de stad (buitenwijken/tuindorpen);
- vraag naar 'rustige stadswijken/luxe woonwijken' (in of aan de rand van centrum);
- behoefte aan wonen voor ouderen in een stedelijke omgeving.

#### Leegstand

- in Maastricht bedraagt de leegstand thans 4,2%; er staan minder dan 1.000 woningen te koop en er is nauwelijks tot geen leegstand in sociale huurwoningen;
- grootschalige leegstand die de leefbaarheid vermindert is niet aan de orde in Maastricht.

Bij de opgave voor de programmering zijn de onderstaande kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken gedaan over de behoefte per doelgroep/segment voor de komende jaren:

Kwalitatief

De belangrijkste doelgroepen waarvoor gebouwd/getransformeerd dient te worden zijn:

- de steeds groter wordende groep alleenstaanden van 25-35 jaar: deze zijn op zoek naar appartementen en grondgebonden woningen in binnenstad of aan de randen daarvan, koopprijs: € 150.000 – € 250.000 en huur € 700 - € 900;
- gezinnen en doorstarters 30-50 jaar: vasthouden: grondgebonden woningen aan rand centrum; een groot deel kan in vrijkomende woningen senioren, deels is echter ook nieuwbouw nodig, koop: € 200.000 –

€ 300.000;

- senioren (55+): appartementen, patio's of nultredenwoningen, huur: € 700 - € 900.

Kwantitatief: aantallen t/m 2020

Kwantitatief ziet het programma t/m 2020 er als volgt uit (bron: Woonprogrammering Maastricht):

Woonprogrammering 2016-2020

	Reguliere woningen	Studenten- huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
TOTAAL	500 - 1000	1461

1) via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)

2) waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen

3) dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuisvesting van 40 p/jaar

4) dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuisvesting van 40 p/jaar

Bij het bepalen van de plancapaciteit is gekeken naar de woonmilieus. In Maastricht is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen de woonmilieus. Er willen bewoners van het drukke centrum naar een rustiger gebied aan de rand van het centrum; ook is sprake van een behoefte aan mensen die thans aan de rand van de stad wonen en juist dicht bij het centrum willen wonen. er is een groeiende be-

hoefte aan het woonmilieu 'rustige stadswijk' aan de randen van het centrum (Céramique is hiervan een voorbeeld). Daartegenover staat, om diverse redenen, een afnemende behoefte en zelfs een overschot aan woningen aan de rand van de stad. Er wordt dus gezocht naar uitbreiding van het woonmilieu 'rustige stadswijk' aan de randen van de binnenstad door herstructurering van bestaande woningen waar minder behoefte aan is. Ook bij de ontwikkeling van de grotere gebieden (Belvédère, Groene Loper/A2 en Sphinx) dient met deze beoogde woonmilieus rekening te worden gehouden.

#### Beleid studentenhuisvesting/woningsplitsing

Als gevolg van het raadsamendement van mei 2013 in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum' is in dat bestemmingsplan alsmede in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen die daarna zijn vastgesteld een verbod op kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen, met een afwijkingsbevoegdheid voor het College van B&W om medewerking te verlenen mits aan een aantal in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden wordt voldaan. Als gevolg van de bovenvermelde verbodsbepalingen is een groot aantal bestaande kamerverhuurpanden en gesplitste woningen in strijd geraakt met het vigerende bestemmingsplan.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Centrum in 2013 is door het college aangegeven dat de in het bestemmingsplan Centrum opgenomen regeling na een jaar geëvalueerd zou worden. In juni 2015 is de evaluatie van het gemeentelijke beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur afgesloten. In dat kader is door het college nieuw beleid vastgesteld en is besloten dat het nieuwe beleid wordt opgenomen in een facetbestemmingsplan waarin stadsbreed het beleid met betrekking tot woningsplitsing en kamerverhuur juridisch-planologisch wordt verankerd. Omdat het facetbestemmingsplan nog in procedure dient te gaan is de uit 2015 stammende regeling opgenomen in deze beheersverordening.

#### Terrassenbeleid (2015)

In het terrassenbeleid streeft de gemeente naar een optimale samenkomst van het belang van de stad en het belang van de ondernemers waarbij ruimte wordt gegeven waar het kan en richting wordt gegeven waar het moet. Het nieuwe terrassenbeleid is de opvolger van het terrassenbeleid 2008. In de nieuwe versie is onder andere een aantal aspecten beter op elkaar afgestemd, zijn voor bepaalde ondergeschikte onderwerpen flexibiliteitsbepalingen opgenomen, zijn bepalingen opgenomen omtrent herverdeling van terrassen en zijn regels over de duurzaamheid van terrassen vastgelegd. In de regels bij deze beheersverordening wordt naar het terrassenbeleid verwezen ingeval terrassen volgens de bestemmingsomschrijving zijn toegestaan.

#### 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. In dit kader is het kwaliteitsdenken over de bodem nader uitgewerkt (vier sporen). Daarnaast is de gebiedskwaliteit ingebed in het gebiedsgedifferentieerd denken. De duurzaamheid van de Maastrichtse bodemnormen uit zich in een continu beter wordende kwaliteit.

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

Actief bodembeheer is vanouds ontwikkeld om te voorkomen dat in gebieden met (grootschalige) diffuse bodemverontreiniging stagnatie optreedt in de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkelingen; de stedelijke dynamiek wordt aangegrepen om de bodemkwaliteit te verbeteren en geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Hiermee wordt beoogd de (kosten voor) oplossing van de bodemproblematiek maatschappelijk te verdelen over de marktpartijen. In dat verband zal het Bodembeheerplan in de praktijk meestal zijn gericht op situaties waarbij er een maatschappelijke ontwikkeling gepland is, die aanleiding is om eisen te stellen aan de bodemkwaliteit. Maar omdat het uitgangspunt van het Maastrichtse bodembeleid is om alle situaties gelijk te beoordelen, is dit plan feitelijk van toepassing op alle situaties en procedures waarbij de bodemkwaliteit beoordeeld moet worden. Daarnaast kan dit Bodembeheerplan in een aantal gevallen ook gebruikt worden bij de aanpak van immobiele puntverontreini-

gingen. 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 4.3 ('Bodem') van deze toelichting.

#### Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (2014)

De dato 09.09.2014 heeft het College van B&W het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) vastgesteld. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Daarnaast spelen diverse maatschappelijke ontwikkelingen (zoals bodemenergiesystemen en bouwputbemalingen) waardoor het treffen van maatregelen om verspreiding van deze verontreinigingen te voorkomen, noodzakelijk is. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen.

In het Ggb zijn doelstellingen voor de korte termijn (eind 2015), de middellange termijn en de lange termijn (meerdere decennia) opgenomen. Op de korte termijn worden locaties met risico's voor de gezondheid aangepakt. Daarnaast dient te worden gezorgd dat onacceptabele verspreiding wordt voorkomen en dat ruimtelijke ontwikkelingen worden gefaciliteerd. Op de middellange termijn is grondwaterkwaliteitsverbetering ten doel gesteld. De ingreep die hierbij het meest effectief worden geacht is de aanpak van bronlocaties. De doelstelling voor de lange termijn is bereikt als monitoring, gebruikbeperkingen en sturing op functiecombinaties niet meer noodzakelijk zijn dan wel geen toegevoegde waarde meer hebben.

#### 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 veriste motivatie op grond van artikel 110a van de nieuwe wet, heeft aanleiding gegeven Maastrichts geluidsbeleid in een nieuwe nota te verwoorden. Er is geluidsbeleid ontwikkeld om te sturen in de ontheffingverlening en te voorkomen dat ad hoc ontheffingen verleend worden. Tevens is het geluidsbeleid ontwikkeld voor de bescherming van burgers tegen geluidhinder, zorgen voor afdoende leefkwaliteit en als kader voor het toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit geluidsbeleid zal 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 4.5 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 diensgevolge 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 afwijkingmogelijkheid 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 uit-gewerkte 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 wegategorisering 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 nood-zakelijke 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 wegategorisering van toepassing:

#### Binnen bebouwde kom

- Stroomweg
- Hoofdontsluitingsweg of Ontsluitingsweg
- Erftoegangsweg/Erft

#### Buiten bebouwde kom

- Stroomweg
- Ontsluitingsweg
- Erftoegangsweg/Erft

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 wegencategorisering voor het besluitgebied aangeduid:





Binnen het besluitgebied komen twee hoofdontsluitingswegen voor (Avenue Céramique en de Akerstraat) en één stroomweg (John F. Kennedybrug incl. op en afrit). Deze hoofdontsluitingswegen en de stroomweg zijn door middel van het besluitvlak 'Verkeer' vastgelegd; voor deze wegen geldt namelijk dat de (doorgaande) ontsluitingsfunctie de meest belangrijke is.

Naast de hoofdonthutingswegen en stroomweg 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 het besluitvlak '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:

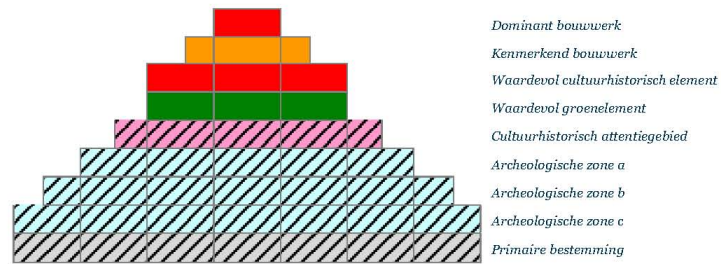
- gebiedsgericht werken: in een cultuurwaardenkaart worden alle cultuurhistorische relicten opgenomen (archeologie, historische geografie, landschappen en monumenten), waarna per gebiedstype keuzes worden gemaakt. Er zullen gebieden worden aangewezen waarvoor verschillende beschermingsregimes van toepassing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

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

De algemene spelregels die opgaan voor de bestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' zijn:

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

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



**Maastrichts Erfgoed en het besluitgebied ' Céramique '**

In het voorliggende besluitgebied is ervoor gekozen een beperkte 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' blijft derhalve in het kader

van deze beheersverordening beperkt tot de archeologische waarden en het beschermd stadsgezicht (immers, dit zijn bestaande situaties/waarden). De gemeentelijke monumenten en andere cultuurwaarden die in het kader van het MPE beschermd worden, zijn in dit plan niet meegenomen en zullen 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 parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Het CROW is het Nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Deze nieuwe parkeernormen zijn van kracht sinds juli 2017. Bij gebruikmaking van afwijkingsbevoegdheden of functiewijzigingen binnen de bestemming zullen initiatiefnemers aan deze parkeernormering moeten voldoen. Deze normering wordt als bijlage bij de regels opgenomen. Daarnaast is een definitie (begripsbepaling) voor parkeernormen opgenomen.

### **Hoofdstuk 3 Beschrijving plangebied**

#### **3.1 Ruimtelijke structuur**

Céramique is een wijk in Maastricht, aan de noordzijde grenzend aan Wyck, aan de oostzijde aan Heugemerveld, aan de zuidzijde aan Randwyck en aan de westzijde aan de Maas. De wijk telt circa 2.500 inwoners en circa 1.550 woningen. De naam van de wijk refereert aan het voormalige aardewerkfabriek Société Céramique. Centraal door het plangebied loopt van noord naar zuid de Avenue Céramique. Hierdoor wordt de wijk verdeeld in een westelijk en een oostelijk deel. Aan weerszijden van de Avenue Céramique zijn gebouwen opgericht op basis van het stedenbouwkundig plan van architect Jo Coenen. Gerenommeerde architecten zoals Aldo Rossi, Luigi Snozzi, Herman Hertzberger, Charles Vandenhove en Mario Botta hebben hun ontwerpen voor dit redelijk jonge deel van Maastricht gerealiseerd. Van de oorspronkelijke industriële bebouwing zijn maar enkele delen overgebleven en ingepast in het masterplan. De Wiebengahal, de Bordenhal, de directeursvilla Jaunez en delen van de oude fabrieksmuur behoren tot deze bebouwing.

##### **3.1.1 Infrastructuur**

###### **Wegen**

Céramique is bereikbaar via de Limburglaan, Reiner Nafzgerstraat, Heugemerweg, Akerstraat, Wilhelminasingel, Hoogbrugstraat en via de voetgangers- en fietsersbrug over de Maas. De wijk Céramique is opgehangen aan en wordt ontsloten door de Avenue Céramique, die vanaf de Limburglaan in het zuiden (via een rotonde) naar de Wilhelminasingel in het noorden loopt. De Avenue heeft een breedte (van gevel tot gevel) van 42 meter en is voorzien van 2 x 2 rijstroken (waarvan twee busbanen) met een brede groene middenberm met bomen en lage struiken. Aan de buitenzijden van de weg zijn parkeerstroken, fietspaden en trottoirs gelegen.



*Avenue Céramique in noordelijke richting*



*Avenue Céramique in zuidelijke richting*

De doorgaande weg Wim Duisenbergplantsoen vormt de toerit naar de J.F. Kennedyburg. Aan weerszijden van de Avenue Céramique zijn woonstraten gelegen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. Ook de aan de oostelijke plangrens gelegen Heugemerweg is een weg met een verblijfsfunctie. De Avenue Céramique sluit aan de noordzijde aan op de doorgaande wegen Wilhelminasingel en Akerstraat en op de Hoogbrugstraat, die een centrumkarakter heeft met verblijfsfunctie.

Ten aanzien van het fietsverkeer geldt dat met name de verbindingen langs de Avenue Céramique en langs de Maas (Maaspuntweg) een belangrijke verbindende rol spelen. Het fiets- en wandelpad langs de Maaspuntweg voert vanuit het Gouvernement naar de Sint Servaasbrug en sluit ook aan op de fiets- en voetgangersbrug ('Hoeg Brök') over de Maas. Daarnaast is zijn de oost-westassen Akerstraat-Hoogbrugstraat, Sphinxlunet-Plein 1992 en Kennedysingel-Kennedybrug belangrijke hoofdfietsroutes in het gebied.

Ten aanzien van het openbaar vervoer kan worden aangegeven dat Céramique in de directe omgeving van het Centraal NS-station is gelegen. Dit station is op loopafstand bereikbaar. Daarnaast doen verschillende buslijnen de wijk aan. Met openbaar vervoer is de wijk derhalve goed bereikbaar.

#### Parkeren

Binnen het besluitgebied zijn ruime parkeermogelijkheden aanwezig. De meeste parkeercapaciteit is gerealiseerd in ondergrondse of anderszins overdekte garages. Er is één openbare parkeergarage te vinden onder Plein 1992. Daarnaast zijn private ondergrondse stallingsgarages aanwezig voor bewoners en bedrijven. Daarnaast zijn langs de Avenue Céramique en andere straten parkeerstroken voor kort parkeren ten behoeve van bezoekers van de kantoren, woningen, voorzieningen of winkellocaties in het gebied.

#### Water

Binnen het besluitgebied ligt de rivier de Maas. De Maas speelt een belangrijke rol bij de herkenbaarheid van Céramique en zorgt voor een exclusief woonmilieu voor de appartementengebouwen die zijn gesitueerd aan het Charles Eyckpark. Ten westen van Centre Céramique is eveneens een waterpartij gesitueerd, doorlopend tot aan de zuidzijde van Café Zuid.

### 3.1.2 Bebouwingsstructuur

De Avenue Céramique verdeelt de wijk in een westelijk en een oostelijk deel. In het westelijke deel liggen onder andere het Centre Céramique, de historische bordenhal, de Toren van Siza, de Stoa, het Bonnefantenmuseum, de Wiebengahal, kantoren en belangrijke openbare ruimten zoals het Plein 1992 en het Charles Eyckpark. Het oostelijke deel omvat naast woonbebouwing ook kantoren. Belangrijke gebouwen in dit deel van Céramique zijn: La Fortezza, Porta, het Rijkskantorengedouw, het kleine en grote circus en Il Fiore. De bebouwing is overwegend uitgevoerd in zes of zeven bouwlagen met enkele accenten, zoals de Toren van Siza (17 bouwlagen), La Fortezza (9 bouwlagen) en markante gebouwen zoals Il Fiore (22 meter), Centre Céramique (40 meter) en het Bonnefantenmuseum (16 meter exclusief toren).

### 3.1.3 Openbare ruimte

#### Groen

In de directe nabijheid van de woonbebouwing is veel groen gerealiseerd ter compensatie van het ontbreken van particuliere tuinen in deze door hoogbouw gekenmerkte wijk. Belangrijke groenelementen zijn de binnentuinen van het kleine en het grote circus ten oosten van de Avenue Céramique, het laankarakter van de Avenue Céramique en het Charles Eyckpark. Het Charles Eyckpark vormt een scharnierpunt tussen de oude binnenstad op de rechter Maasoever en de terugliggende bebouwing van de Stoa. Tevens is tegen de 16e eeuwse muur een waterpartij aangelegd als een referentiebeeld naar de oude grachtenmuur. Langs de Maas zijn de bestaande lindebomen gehandhaafd; deze vormen een laan langs het water.



*Charles Eyckpark  
Pleinen*



*Waterpartij nabij Bordenhal*

## Pleinen

Het Plein 1992 vormt het hart van de wijk Céramique. Rondom dit plein zijn, naast woningen, diverse detailhandels-, horeca- en culturele functies aanwezig die het gebied verlevendigen. De diverse functies



zorgen voor een prettig verblijfsgebied en versterken onderling de levendigheid van het stadsdeel. Plein 1992 heeft een openbare functie.

#### Kunstwerken

Céramique is op stedenbouwkundig/architectonisch niveau een hoogwaardig gebied. Door de aanwezigheid van kunstwerken in de openbare ruimte is deze hoogwaardigheid extra benadrukt. Voorbeelden zijn het Euromonument op de rotonde aan de zuidzijde van de Avenue Céramique en een kleurrijk kunstwerk tegen de keermuur van Plein 1992 nabij de Bordenhal.

tekening

### **3.2 Functionele structuur**

Ten behoeve van deze beheersverordening heeft in januari 2016 een veldinventarisatie plaatsgevonden van het besluitgebied. In deze paragraaf zijn de aanwezige functies in het plangebied besproken.

#### **3.2.1 Wonen**

Een van de belangrijkste functies van Céramique is de woonfunctie. Binnen het besluitgebied is overwegend sprake van appartementen in verschillende typologieën. Er is sprake van veel hoogbouw, variërend tussen drie en zes woonlagen en wat ruimer opgezette appartementencomplexen. De bouw van de complexen zelf heeft veelal plaatsgevonden in carrévorm, veelal rondom een binnenhof of plein. Aan de Hoge Barakken is, aansluitend aan de ten noorden daarvan gelegen historische bebouwing van Wyck, sprake van grondgebonden woningen. Dat geldt ook voor de woon-/werkwooningen aan het Remalunet.

Verschillende woonvormen in Céramique

*Verskillende woonvormen in Céramique*



### 3.2.2 Detailhandel

Er zijn diverse vormen van detailhandel in het besluitgebied gelegen. Deze zijn voornamelijk gericht op wonen, zoals beddenspecialzaken, meubel-/designzaken, galeries enz. Daarnaast zijn ook een supermarkt, apotheek, gehoorspecialzaak, een huishoudzaak en een bakker in de wijk gevestigd.

### **3.2.3 Kantoren en dienstverlening**

In het besluitgebied zijn vele kantoorfuncties gevestigd, variërend van grote complexen waarin instellingen als Rijkswaterstaat, Vodafone en Bayer zijn gevestigd, tot kleinere ondernemingen of dependances van grotere bedrijven in de plint van een flatgebouw/complex. Ook is in het besluitgebied een breed spectrum aan dienstenverlening aanwezig, zoals een reisbureau, een bank, makelaarskantoor, hypotheekbedrijf en een bureau voor juridische dienstverlening. Daarnaast zijn in Céramique enkele fitness/sportcentra en een fysiotherapiepraktijk gevestigd.

### **3.2.4 Maatschappelijke en culturele functies**

Er zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig: de bibliotheek gelegen in het Centre Céramique en de eveneens daarin gevestigde museale nevenfuncties/expositieruimten en het Bonnefantenmuseum. Beide functies zijn ook onder 'cultuur en ontspanning' onder te brengen. Centre Céramique is permanent een bibliotheek, maar biedt geregeld ook onderdak aan exposities (o.a. World Press Photo), gemeentelijke archeologie en dient daarnaast ook als ontmoetingsplaats. Naast het Centre Céramique ligt de Bordenhal, dit theater is de vaste thuisbasis voor de 'Toneelgroep Maastricht.' Het Bonnefantenmuseum heeft de kegelvormige grijze toren aan de Maas als kenmerkend element.



*Bonnefantenmuseum*



*Centre Céramique*

### **3.2.5 Horeca**

In Céramique is een aantal horecavestigingen aanwezig, die alle zijn gelegen nabij het Centre Céramique en Plein 1992. Het betreft drie cafés (Coffeelovers, Café Zuid en (een gedeelte van) Sjiem Kookpunt), een hotel (Crowne Plaza) en sterrenrestaurant Beluga.

## Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

### 4.1 Water

#### Algemeen

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.

#### Waterbeleid

##### Rijksbelangen (Barro)

Vanuit het Barro is een aantal aspecten op het terrein van water van belang. Het betreft aspecten met betrekking tot het beheer van Rijksvaarwegen, het kustfundament en de primaire waterkeringen buiten de kust. Voor deze beheersverordening is van (Rijks)belang dat het plangebied deels is gelegen binnen het stroomvoerend rivierbed van de Maas. Het betreft de Maas zelf. In de regels bij deze beheersverordening is een juridische regeling opgenomen onder het besluitvlak 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed'. Ook de kade die gelegen is aan de noordwestzijde van het besluitgebied is als besluitvlak 'Waterstaat - Waterkering' samen met de bijbehorende beschermingszone ('Waterstaat - beschermingszone waterkering') opgenomen op de illustratie en voorzien van een juridische regeling in de regels. Hiermee zijn de Rijksbelangen planologisch verankerd.

##### Provinciaal waterbeleid: Provinciaal Waterplan 2015-2021

Op grond van Europese en nationale kaders en provinciale ambities heeft de provincie Limburg het Ontwerp Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021 opgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van de beide Limburgse waterschappen vormt het een onderdeel van het Stroomgebiedbeheersplan Maas.

Het Provinciaal Waterplan Limburg (PWP, dat thans nog de status 'ontwerp' heeft) bevat de ambities, opgaven en op hoofdlijnen de maatregelen die de komende zes jaar worden uitgevoerd op gebied van de hoogwaterbescherming in de Maasvallei, de aanpak van regionale wateroverlast en watertekort (mede in het licht van de klimaatverandering en het Nationale Deltaprogramma), de inrichting van de beken en waterrijke natuurgebieden als ook de verbetering van de ecologische en chemische waterkwaliteit, de drinkwatervoorziening en het grondwaterbeheer (mede als opdracht vanuit de Kaderrichtlijn Water).

De provincie wil hoogwaterbescherming met gebiedsontwikkeling combineren en daarbij de ruimtelijke kwaliteit versterken. De rol van de provincie ligt hierbij vooral op het vlak van de ruimtelijke ordening. Bij de totstandkoming van een nieuw programma van hoogwaterbeschermingsmaatregelen en bij gebiedsontwikkelingen zal de provincie een regisserende, stimulerende en/of faciliterende rol spelen. Op basis van de Waterwet beoordeelt de provincie projectplannen voor dijkversterking en letten daarbij met name op ruimtelijke aspecten. Alleen bij een integrale regionale aanpak kan de hoogwateropgave een kans bieden voor een leefbare en duurzame Maasvallei. De unieke en bijzondere karakteristiek(en) van de Limburgse Maasvallei zijn daarbij uitgangspunt. Meebewegen met de natuur van de rivier leidt daarbij tot het meest houdbare resultaat. Meekoppelkansen liggen er onder andere bij de herstructurering en ontwikkeling in de grote steden, vervangingsinvesteringen van de grote infrastructurele werken (bruggen, leidingen, stuwen), de lopende dijkverbeteringsplannen en in de combinatie van hoogwatermaatregelen met regionale ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor regionale cofinanciering gegenereerd kan worden.

Het PWP heeft met name betekenis voor de hoogwaterveiligheid langs de Maas, de functietoekenningen van het regionale watersysteem en het beleid ten aanzien van natte natuurparels, natuurbeken, beekdalen en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor de voorliggende beheersverordening zijn in het PWP geen specifieke uitgangspunten opgenomen.

##### Gemeentelijk beleid: Waterplan Maastricht

In het Waterplan Maastricht is het beleid van alle waterbeheerders in de stad gebundeld tot een gezamenlijk streefbeeld. Het waterplan voegt met het neerleggen van een visie op de ruimtelijke waterstruc-

tuur een belangrijk element toe aan het bestaande waterbeleid van de waterpartners. Het streefbeeld inclusief de visie op de ruimtelijke waterstructuur vormt het toetsingskader voor uit te voeren maatregelen en projecten, waarbij de watertoets een belangrijk instrument is. Het streefbeeld is vertaald naar concrete maatregelen en een aparte 'leidraad' over hoe om te gaan met water in de majeure projecten: grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen die op de middellange termijn aan de orde zijn in Maastricht. Waterplan Maastricht is een gezamenlijk plan van alle waterbeheerders in de stad: gemeente Maastricht, Waterschap Roer en Overmaas, provincie Limburg en Rijkswaterstaat. Oppervlaktewater en grondwater staan in het waterplan centraal. Riolering, afvalwaterbehandeling en watergebruik worden meegenomen voor zover er een relatie bestaat met het watersysteem van grond- en oppervlaktewater.

Het streefbeeld beschrijft de visie van de waterbeheerders op het water in Maastricht voor de middellange termijn. De beeldende beschrijvende visie is vertaald in meetbare doelstellingen, hetgeen een belangrijke basis is voor monitoring en evaluatie in de beleidscyclus. Meetbare doelstellingen zijn geformuleerd voor de thema's 'Waterkwantiteit en Veiligheid' en 'Waterkwaliteit en Ecologie'. De opdrachten die uit deze doelstellingen volgen zijn vertaald in een ruimtelijke waterstructuur voor de stad. Hierin zijn principes aangegeven over hoe met water om te gaan in de verschillende delen van de stad.

Voor Waterkwantiteit en Veiligheid geldt dat in normale omstandigheden het watersysteem, de functies en het grondgebruik zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Ook voor extreme omstandigheden is het watersysteem op orde. Voor alle onderdelen van het watersysteem zijn criteria gedefinieerd waarbij het watersysteem op orde is. Voor riolering is dit bijvoorbeeld dat water op straat maximaal eens per twee jaar mag optreden. Voor regionaal oppervlaktewater geldt dat het peil maximaal eens per 100 jaar boven maaiveld mag uitkomen. Centraal staat dat 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 ruimte gerelateerde doelstellingen zijn:

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

Afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering vereist een aanpassing van de ont- en afwateringsstructuur. Momenteel wordt het water immers ondergronds via buizen afgevoerd. In een waterstructuur, ingebed in de ruimtelijke structuur van de stad moet water worden vastgehouden (infiltreren), geborgen en uiteindelijk worden afgevoerd. Voor onder meer Maastricht-Oost en het binnenstedelijk gebied zijn principes uitgewerkt voor de ruimtelijke waterstructuur. Allemaal gaan ze in beginsel uit van vasthouden-bergen-afvoeren. Aangezien de grondwaterstand van nature zeer diep onder maaiveld ligt is er weinig kans op grondwateroverlast. De infiltratiecapaciteit van de bodem zal de beperking vormen, hetgeen vraagt om voldoende ruimte voor infiltratie om genoeg water te kunnen infiltreren. 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

In het besluitgebied zijn twee oppervlakte wateren gelegen, te weten de Maas en de waterpartij ten westen van het Centre Céramique en ten zuiden van de Bordenhal. Deze laatstgenoemde heeft met name een esthetische en een (hemelwater)bergende functie en heeft geen invloed op de waterhuishouding in het gebied.

### Maas

Het niveau van de grondwaterspiegel komt ongeveer overeen met het normale niveau van de Maas. De waterstand in de Maas, in belangrijke mate bepaald door neerslag, is aan schommelingen onderhevig. Het normale niveau van de Maas ligt ter hoogte van Maastricht op ca. 44 meter boven N.A.P. Het oorspronkelijke maaiveld lag op 45 meter boven N.A.P. (overschrijdingskans van gemiddeld  $\pm 1$  dag per jaar). Het bebouwd gebied ligt door de ophoging van het terrein buiten het stroomvoerend gebied van de Maas. Alleen een strook van het besluitgebied gelegen ten zuiden van de J.F. Kennedybrug valt binnen het stroomvoerend gebied. Behalve in de genoemde gebieden is de Maas nauwelijks bepalend voor de bebouwingsmogelijkheden in het gebied (alleen ten zuiden van de J.F. Kennedybrug).

### Grondwater

De Formaties van Aken en Vaals vormen in het algemeen en zeker ter hoogte van het besluitgebied een pakket met een beperkte doorlatendheid. De Formatie van Maastricht (kalksteen) vormt het belangrijkste watervoerende pakket in het gebied. De poreusheid van dit gesteente is vrij hoog (35 a 40%). In de regio is geen derde watervoerende pakket aanwezig. Het tweede watervoerende pakket dagzoomt c.q. vormt een hydrologische eenheid met het eerste watervoerende pakket. De kalksteen van de afzetting van Maastricht vormt de geohydrologische basis van het eerste watervoerende pakket, bestaande uit de grindrijke Maasafzettingen. Deze kalksteenlaag bevat tevens het tweede watervoerende pakket. Omdat er geen ondoorlatende laag en dus geohydrologisch gezien geen scheiding bestaat, is in het plangebied en omgeving slechts sprake van één watervoerende laag. Vrijwel alle afvoer van grondwater richting Maas vindt plaats via Maasafzettingen, die ter plaatse een zeer hoog waterdoorlatend vermogen hebben van 5.000 m<sup>2</sup>/dag. De stromingsrichting van het grondwater in het besluitgebied is globaal noordwestelijk.

### Verontreinigingen grondwater

Zoals in de beschrijving van het gemeentelijk beleid reeds is aangegeven is het Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer (Ggb) van kracht. Aanleiding tot dit gebiedsplan is de aanwezigheid van meerdere omvangrijke grondwaterverontreinigingen binnen de gemeente Maastricht waarvoor de gemeente organisatorisch, juridisch en financieel verantwoordelijkheid heeft. Omdat het technisch en financieel onmogelijk is elk geval van verontreiniging separaat te laten onderzoeken (het grondwater beweegt in de gemeente van het hoogterras aan de oostzijde naar het laagterras richting de Maas die het water afvoert, waardoor iedere ingreep van invloed kan zijn op het totale systeem) is gebiedsgericht waterbeheer een oplossing voor gebieden waar meerdere belangen spelen. Verwezen wordt naar paragraaf 2.4 van deze toelichting.

Gelet op 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 beschouwd en levert het aspect water geen belemmeringen op voor deze beheersverordening.

### **4.2 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 het besluitvlak 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 besluitgebied hebben de Avenue Céramique, Akerstraat, Wilhelminasingel, Reinier Nafzgerstraat, Wim Duisenbergplantsoen, J.F. Kennedysingel en Limburglaan (50 km/uur) een onderzoekszone. Het overige deel van de wegen in Céramique is gelegen in een 30 km/uur zone. 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.

### 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.

#### Besluitgebied

De spoorlijn Sittard-Belgische grens is een hoofdspoorweg die op de geluidplafondkaart is opgenomen. 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.

Spoorwegemplacementen/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 'C eramique' tot de grens van het spoorwegemplacement/rangeerterrein ruim 850 meter bedraagt en derhalve geen rol speelt in het kader van nieuwe geluidgevoelige functies in het besluitgebied in de toekomst.

#### Industrielawaai

Het besluitgebied ligt niet binnen de invloedssfeer van (gezoneerde) bedrijventerreinen.

### **4.3 Bodem**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Onderhavige beheersverordening is een conserverend plan, 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**

Onderhavige beheersverordening heeft een consoliderend karakter, waar geen nieuwe 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 (zoals besproken in paragraaf 2.4 van deze toelichting).

### **4.4 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 geurcirkel van het rioolgemaal aan de Stenenwal. Deze geurcontour is middels het besluitsubvlak 'milieuzone-geurzone' op de illustratie aangeduid en in de algemene aanduidingsregels voorzien van een juridische regeling, waarin is aangegeven dat binnen deze contour geen nieuwe geurhindergevoelige functies mogen worden opgericht. Het rioolgemaal zelf is bestemd tot 'Bedrijf'.

### **Conclusie**

Omdat in onderhavige beheersverordening 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.

### **4.5 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 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en;
- een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

#### **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.

### **Risicoanalyse omgeving besluitgebied**

#### Transport van gevaarlijke stoffen

##### Weg

Over gedeelten van de autosnelweg A2, gelegen op minimaal 1.200 meter van de meest oostelijke besluitgebiedgrens, 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 hebben een invloedsgebied 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 volledig binnen het invloedsgebied van de A2 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 verantwoordens van het groepsrisico.

#### Provinciale wegen:

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale en gemeentelijke wegen is geen risicoplafond vastgelegd in het Basisnet. 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.

#### Gemeentelijke wegen:

Over de J.F. Kennedybrug (deels in het besluitgebied gelegen) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. 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 Maastricht - Belgische grens, gelegen op 35 meter van de oostelijke grens van het besluitgebied, worden gevaarlijk stoffen vervoerd. Voor de spoorlijn geldt vanuit het Basisnet dat:

- er geen knelpunten zijn vanuit het plaatsgebonden risico;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden wordt;
- de spoorlijn geen veiligheidszone heeft;
- de spoorlijn geen plasbrandaandachtsgebied heeft;

De spoorlijn heeft een invloedsgebied 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 volledig 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 verantwoordens 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 1.500 pers/ha. dubbelzijdig of 2.250 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 (zie paragraaf 4.9). 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 diverse hogedrukgasleidingen gelegen. Deze leidingen hebben ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden risicocontour. De Structuurvisie Buisleidingen (2012) voorziet daarnaast niet in nieuwe leidingstroken

binnen de gemeente Maastricht. Wel geldt voor alle hogedruk aardgastransportleidingen een belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijde van de leiding waar geen objecten zijn toegestaan. Deze strook moet conform het Bevb opgenomen worden in het bestemmingsplan. De regels moeten binnen de belemmeringsstrook een verbod bevatten voor het oprichten van bouwwerken. Afwijking hiervan is mogelijk nadat de exploitant hierover gehoord is. Ook moet een aanlegvergunningstelsel zijn opgenomen voor werken of werkzaamheden die de leiding kunnen beschadigen zoals het aanbrengen van diepwortelende beplanting of het uitvoeren van groundbewatering. Deze bepalingen zijn in de voorliggende beheersverordening in de vorm van de dubbelstemming 'Leiding-Gas' opgenomen op de verbeelding en in de regels.

#### 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.

### **4.6 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). Gelijkijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

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

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

#### 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 betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende 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 woning-

bouwlocaties) 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 en de emissie van vrachtwagens. De Europese norm voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup> (jaargemiddelde). In de monitoringstool ([www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl)) zijn de meest actuele gegevens inzake de luchtkwaliteit voor dit besluitgebied opgenomen (gehalte NO<sub>2</sub> bedraagt 30,6 µg/m<sup>3</sup> d.d. maart 2016 en het gehalte PM<sub>10</sub> bedraagt 22,94 µg/m<sup>3</sup> op hetzelfde meetmoment). Hieruit kan worden geconcludeerd dat in het besluitgebied geen overschrijdingen meer voorkomen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit langs gemeentelijke wegen.

#### **4.7 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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 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 deze beheersverordening. Op basis van de Klacmeldingen is geconstateerd dat de volgende leidingen zich in het plangebied bevinden:

- twee (delen van) rioolpersleidingen van het WBL (beschermingszone 2 x 2,5 meter);
- vier hoofdwatertransportleidingen van WML (beschermingszone 2 x 2,5 meter);
- negen hogedruk gasleidingen, waarvan vier van Gasunie en vijf van Enexis met een beschermingszone van 2 x 4 meter).

Deze leidingen zijn met de bijbehorende beschermingszones op de illustratie aangegeven en in de regels van een besluitvlak (ten behoeve van de beschermingszone) voorzien.

### **Hoofdstuk 5 De beheersverordening**

#### **5.1 Algemeen**

Deze beheersverordening 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 Céramique. 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. Bij deze beheersverordening is, zoals eerder aangegeven, gekozen voor het regelen van het gebruik in 'ruime zin', dat wil zeggen dat alle bouw- en gebruikmogelijkheden 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 5.2 de opzet van de regels van deze beheersverordening toegelicht. In subparagraaf 5.2.1 is dit gebeurd in algemene zin, in subparagraaf is per besluitvlak een toelichting gegeven.

## **5.2 Opzet van de regels**

### **5.2.1 Algemene opzet/indeling**

De juridische regeling van deze beheersverordening kent achttien besluitvlakken. Deze komen in deze subparagraaf en in subparagraaf 5.3.2 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 20)

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 het desbetreffende besluitvlak 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 5.3.2 is kort uiteengezet welke bestemmingen/besluitvlakken zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

#### Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 21 t/m 28)

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 21): zorgt er voor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene bouwregels (artikel 22): bevat aanvullende regels met betrekking tot het ondergronds bouwen en het bouwen van antennemasten en zendmasten;
- algemene gebruiksregels (artikel 23): hierin worden onder meer alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven besluitvlak, verboden; ook worden in dit artikel de parkeernormen van toepassing verklaard;
- algemene aanduidingsregels (artikel 24): in dit artikel zijn de volgende besluitsubvlakken opgenomen:
  - milieuzone - geurzone; deze zone is opgenomen voor bedrijven en/of functies met een geurzone; binnen deze geurzone mogen geen nieuwe geurgevoelige functies worden uitgeoefend;
  - vrijwaringszone - vaarweg; deze (in theorie) bebouwingsvrije zone is opgenomen om voldoende zicht vanaf de Maas te garanderen voor het vaarverkeer;
- algemene afwijkingsregels (artikel 25): hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het plan;
- algemene wijzigingsregels (artikel 26): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft wijziging van besluitvlakgrenzen;
- algemene procedureregels (artikel 27): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en nadere eisen;
- andere wettelijke regelingen (artikel 28): hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

#### Hoofdstuk 4 Overgangs - en slotregels (art. 29 en 30)

In het overgangsrecht (artikel 29) 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 30) wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

#### **5.3.2 Besluitvlakregels-artikelsgewijs**

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de besluitvlakregels 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 het rioolgemaal aan de noordwestzijde van het besluitgebied. Er is een besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-rioolgemaal (sb-rg)' opgenomen om aan te geven dat specifiek deze functie hier is toegestaan. Gebouwen mogen niet binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd.

##### Artikel 4: besluitvlak Gemengd 1

Binnen dit besluitvlak de Wiebengahal ondergebracht. Binnen deze gronden is, conform vorig bestemmingsplan, een grote diversiteit aan functies toegestaan (maatschappelijk, kantoren, galeries en dienstverlening, waarbij detailhandel en horeca tot en met categorie 2 als ondergeschikte functies bij maatschappelijke functies zijn toegestaan). Het bouwvlak is uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

##### Artikel 5: besluitvlak Gemengd 2

Binnen dit besluitvlak is onder andere een sportcentrum ondergebracht. Voorts zijn hier kantoren, dienstverlening, recreatieve voorzieningen en maatschappelijke functies toegestaan. Het bouwvlak is uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

##### Artikel 6: 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.

##### Artikel 7: besluitvlak Horeca

Dit besluitvlak is toegekend aan een hotel in de noordwesthoek van het besluitgebied. Het bouwvlak is uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

##### Artikel 8: besluitvlak Kantoor

Binnen dit besluitvlak zijn de kantoorlocaties ondergebracht. Het bouwvlak is uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Het realiseren van ondergrondse parkeervoorzieningen (niet-openbare parkeergarages) is toegestaan. Parkeren op het maaiveld is niet toegestaan, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren op maaiveld toegestaan'.

##### Artikel 9: besluitvlak Maatschappelijk

Binnen dit besluitvlak zijn de bibliotheek, de bordenhal en het Bonnefantenmuseum opgenomen. Hierbinnen zijn maatschappelijke functies toelaatbaar zoals gedefinieerd in de begripsbepalingen in artikel 1 van de regels. Daarnaast zijn ter plaatse van specifieke functieaanduidingen horecavoorzieningen toegestaan binnen het besluitvlak.

##### 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 - Verblijfsgebied

Dit besluitvlak is toegekend aan alle andere wegen en (openbare) verblijfsgebieden. Binnen dit besluitvlak zijn besluitsubvlakken opgenomen voor water en railverkeer. Ook zijn binnen de besluitvlakomschrijving terrassen toegestaan, conform Terrassenbeleid. Reden hiervan is dat op een aantal van deze plekken (zoals Plein 1992 en het hotel aan de Stenenwal) sprake is van terrassen.

##### Artikel 12: besluitvlak Water



Dit besluitvlak is toegekend aan gronden die zijn bestemd voor de natuurlijke afvloeiing en berging van water. In het besluitgebied zijn dat de Maas en het water ten westen van Centre Céramique. Binnen dit besluitvlak zijn tevens aanduidingen opgenomen voor aanlegsteigers, een walradar en een botel.

#### Artikel 13: 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 (hospes-regeling). Woningplitsing en woningomzetting zijn alleen via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid. 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 14: besluitvlak (dubbelbestemming) Leiding - Gas

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 15: 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 16: besluitvlak (dubbelbestemming) Leiding - Water

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) Waarde - Maastricht Erfgoed

De voor dit besluitvlak 'Waarde-Maastrichts Erfgoed' aangegeven gronden zijn bestemd voor de bescherming van het op en in die gronden aanwezige cultureel erfgoed ('Maastrichts Erfgoed'). In dit geval gaat het om archeologische 'zone a' (vindplaatsen), de hoogste archeologische beschermingscategorie en 'archeologische zone c', de laagste archeologische beschermingscategorie in de systematiek van het Maastrichts Erfgoed. Onderzoek is aan de orde indien de diepte van de bodemverstoring meer dan 0,40 m. bedraagt (archeologische zone a) en een oppervlakte van de verstoring groter is dan 2.500 m<sup>2</sup> (archeologische zone c). Voor deze zones geldt dat het behoud van het bodemarchief in situ voor het behoud ex situ gaat; indien behoud in situ niet mogelijk is kunnen voorwaarden aan de toepasselijke vergunning worden verbonden met het oog op behoud van het bodemarchief ex situ. Zie verder de beschrijvingen in paragraaf 3.1 van deze toelichting. Daarnaast is ook het beschermd stadsgezicht aangeduid binnen dit besluitvlak. Het betreft puur een aanduiding; de wettelijke bescherming van het beschermd stadsgezicht is geregeld in de Monumentenwet 1988.

#### Artikel 18: 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 19: 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 20: 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 6 Financiële uitvoerbaarheid**

Het is niet mogelijk een exploitatieplan te koppelen aan een beheersverordening. Ook voor het geval in een beheersverordening onbenutte bouw mogelijkheden 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, projectafwijkingbesluit, afwijking) zijn vastgelegd.

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 7 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 8 Communicatieparagraaf**

### **8.1 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.

De Beheersverordening is op 12 december 2017 vastgesteld door de raad van de gemeente Maastricht. Het raadsvoorstel en -besluit is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

