VOLGNUMMER	DATUM	TEAM
75-2014	10-06-2014	Ontwerp
CORRESPONDENTIENUMMER	BIJLAGEN	RAADSCOMMISSIE
2014-22455	2.	Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVOORSTEL
Vaststelling Partiële herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven

STELLER
Smeets/350 4595
eugene.smeets@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Doel van het raadsvoorstel is het vaststellen van het bestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven. Het bestemmingsplan beoogt het optimaal geschikt maken van de bedrijfskavel aan de Balijeweg voor nieuwe bedrijfsvestiging(en). Dit bestemmingsplan dient gezien te worden als een technische reparatie door het opnemen van een bouwvlak op gronden die reeds bestemd zijn tot bedrijventerrein.

2. Beslispunten

Voorgesteld wordt:
1. het bestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven gewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpphBtBeatrixhaven-vg01.dwg is gebruikt;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

3. Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven (ter inzage in de raadsportefeuille) heeft vanaf 21 april 2014 tot en met 2 juni 2014 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Er is concreet de mogelijkheid geboden om mondeling zienswijzen in te dienen. Hier is geen gebruik van gemaakt. Er zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad dient het bestemmingsplan binnen 12 weken na de termijn van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen. Het betreft hier overigens geen fatale termijn, doch slechts een termijn van orde.

4. Relatie met bestaand beleid

Voorliggende herziening is reeds bestemd tot bedrijventerrein ingevolge het bestemmingsplan Beatrixhaven. In het vigerende bestemmingsplan Beatrixhaven maakt de bebouwingsgrens aan de Balijeweg het onmogelijk om te bouwen. In de voorliggende herziening is deze grens gewijzigd c.q. is

Raadsvoorstel

er een nieuw bouwvlak opgenomen met dien verstande dat de juridische regeling, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Beatrixhaven, blijft gelden.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Zoals hiervoor aangegeven, is het noodzakelijk voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen als kader voor de te realiseren bedrijventerreinen. Dit nieuwe bestemmingsplan borduurt voort op het bestemmingsplan Beatrixhaven dat door de raad op 18 juni 2013 is vastgesteld.
In het kader van de formele terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven zijn er geen zienswijzen ingediend.

Als gevolg van de gewenste bescherming van de hemelwaterafvoerleiding en het optimaliseren van het bouwvlak is op de verbeelding het bouwvlak gewijzigd.

6. Duurzaamheid en gezondheid
Niet van toepassing.

7. Personeel
Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering
Niet van toepassing.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. IBOR beheersparagraaf
Niet van toepassing.

11. Financiën
Niet van toepassing.

12. Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. het bestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven gewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpphBtBeatrixhaven-vg01.dwg is gebruikt;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

13. Vervolg / Planning

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, De Burgemeester,

P.J. Buijtels. O. Hoes.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 10 juni 2014, team Ontwerp, no. 2014.22455;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling;

BESLUIT:

1. het bestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven gewijzigd vast te stellen;
2. te bepalen dat voor het bestemmingsplan Partiële Herziening Bedrijventerrein Beatrixhaven de ondergrond met de codering o_NL.IMRO.0935.bpphBtBeatrixhaven-vg01.dwg is gebruikt;
3. te bepalen dat het raadsvoorstel integraal onderdeel uitmaakt van uw besluit;
4. te besluiten geen exploitatieplan (artikel 6.12 Wro) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 8 juli 2014.

De Griffier, De Voorzitter,

Raadsbesluit

Partiële herziening Bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg

Ontwerp april 2014

Gemeente Maastricht

Partiële herziening Bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg

Ontwerp april 2014

Gemeente Maastricht

vandewall
planologisch advies

Regels

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels **2**

Artikel 1 Begrippen 2

2 Algemene regels **3**

Artikel 2 Van toepassing verklaring regels moederplan 3

3 Overgangs- en slotregels **4**

Artikel 3 Slotregel 4

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
de 'partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg' van de gemeente Maastricht.

1.2 moederplan:
het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beatrixhaven' van de gemeente Maastricht, meer specifiek de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpBtBeatrixhaven-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 partiële herziening:
de geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpphBtBeatrixhaven-ow01 met de bijbehorende regels.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Van toepassing verklaring regels moederplan

Het bepaalde in de regels van het moederplan is onverkort van toepassing op het voorliggende plan, met dien verstande dat artikel 3 lid 4 ('Afwijken van de bouwregels') wordt aangevuld met het volgende sublid:

c. artikel 3 lid 2.1 sub a. en toestaan dat het bouwvlak wordt overschreden, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid, geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg.

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 2

1.1 Aanleiding 2

1.2 Grens van het plangebied 3

1.3 Vigerende bestemmingsplannen 3

1.4 Leeswijzer 4

Hoofdstuk 2 Inhoud herziening 5

2.1 Noodzaak voor deze herziening 5

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten 5

2.3 Milieuaspecten 6

2.4 Cultuurhistorie en archeologie 6

Hoofdstuk 3 Jnridische regeling 7

3.1 Algemeen 7

3.2 Opzet juridische regeling 7

3.3 Artikelsgewijs 7

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid 8

Hoofdstuk 5 Communicatieparagraaf 9

5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro 9

5.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro 9

5.3 Vaststelling 9

Bijlage 1 Raadsvoorstel Partiële herziening BP Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg 10

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beatrixhaven' is opgesteld in het kader van de verplichte actualisering van bestemmingsplannen conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. In dat bestemmingsplan is de bestaande situatie binnen het plangebied vastgelegd en zijn bestaande legale bouw- en gebruiksrechten overgenomen. Het is een consoliderend plan, waarbinnen een aantal afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden is opgenomen om enige flexibiliteit te bieden bij kleinschalige afwijkingen. Het betreft hier afwijkingen voor onder andere het bouwen van hogere erfafscheidingen, het realiseren van overkappingen vóór de voorgevelrooilijn of het toestaan van bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen maar wel naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de aldaar toegestane activiteiten.

De voorliggende partiële herziening heeft betrekking op een bedrijfskavel (onderdeel van het perceel G 6638 en in eigendom van de gemeente Maastricht), gelegen aan de noordzijde van de Balijeweg, direct grenzend aan de nieuwbouw van energiebedrijf Enexis. Dit bedrijfskavel dient te worden geoptimaliseerd om (een) nieuwe bedrijfsvestiging(en) mogelijk te maken. Deze optimalisering bestaat uit het creëren van bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de aldaar toegestane bedrijfsactiviteiten. Bebouwing is thans op basis van bovengenoemd bestemmingsplan op een groot deel van het perceel niet mogelijk, omdat dit gedeelte buiten het aangegeven bouwvlak is gelegen. Middels voorliggende partiële herziening wordt het bouwvlak op dit perceel, binnen de daarvoor afgegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden, uitgebreid en planologisch-juridisch vastgelegd. Daarbij is aangesloten op het bestaande bouwvlak en de daarbinnen geldende bebouwingsmogelijkheden.

De uitbreiding van het bouwvlak is tevens afgestemd op een op het perceel aan te leggen hemelwaterafvoerleiding, waarvoor ruimte voor onderhoud noodzakelijk is. Deze zone is buiten het bouwvlak gelaten, waardoor deze vrij zal blijven van gebouwen. De zone kan wel gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere bijbehorende voorzieningen zoals parkeer- en groenvoorzieningen.

Opbouw van het bestemmingsplan

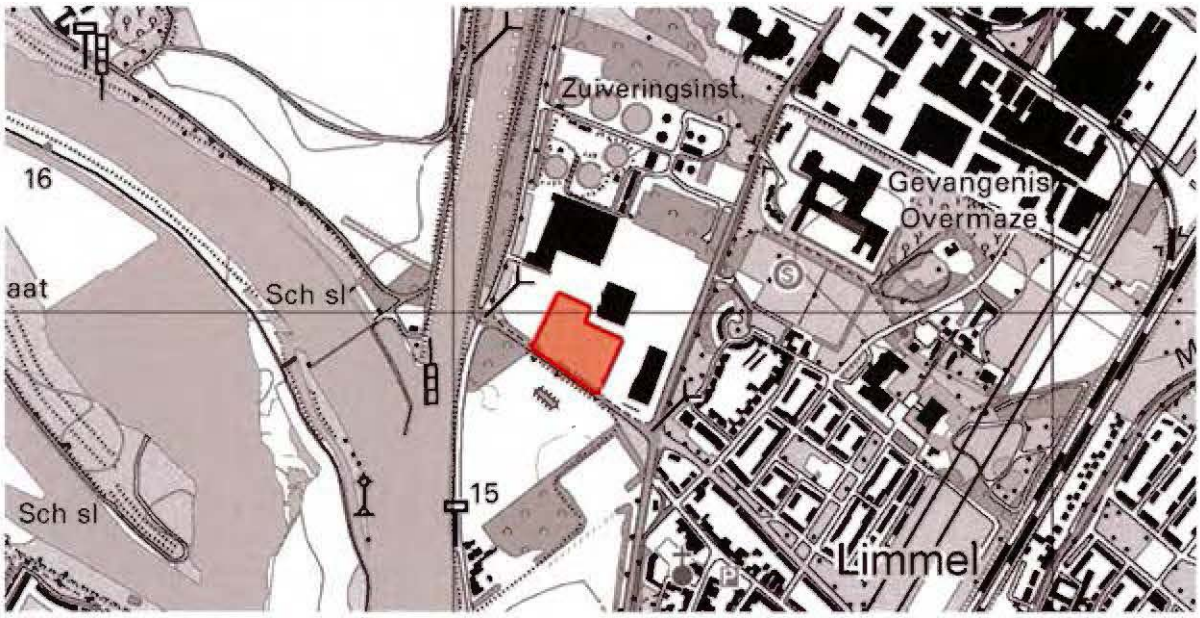
Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen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

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpphBtBeatrixhaven-ow01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling). In deze partiële herziening is een verwijzing opgenomen naar de regels van het moederplan.

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

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van deze partiële herziening wordt aan de zuidzijde begrensd door de Balijeweg, aan de westzijde door de gemeentewerf van de de afdeling Stadsbeheer van de gemeente Maastricht, aan de noordzijde door bebouwing van de Sligro en aan de oostzijde door de bebouwing van energiebedrijf Enexis. Het plangebied is weergegeven op onderstaande topografische kaart door middel van het rode vlak:



1.3 Vigerende bestemmingsplannen

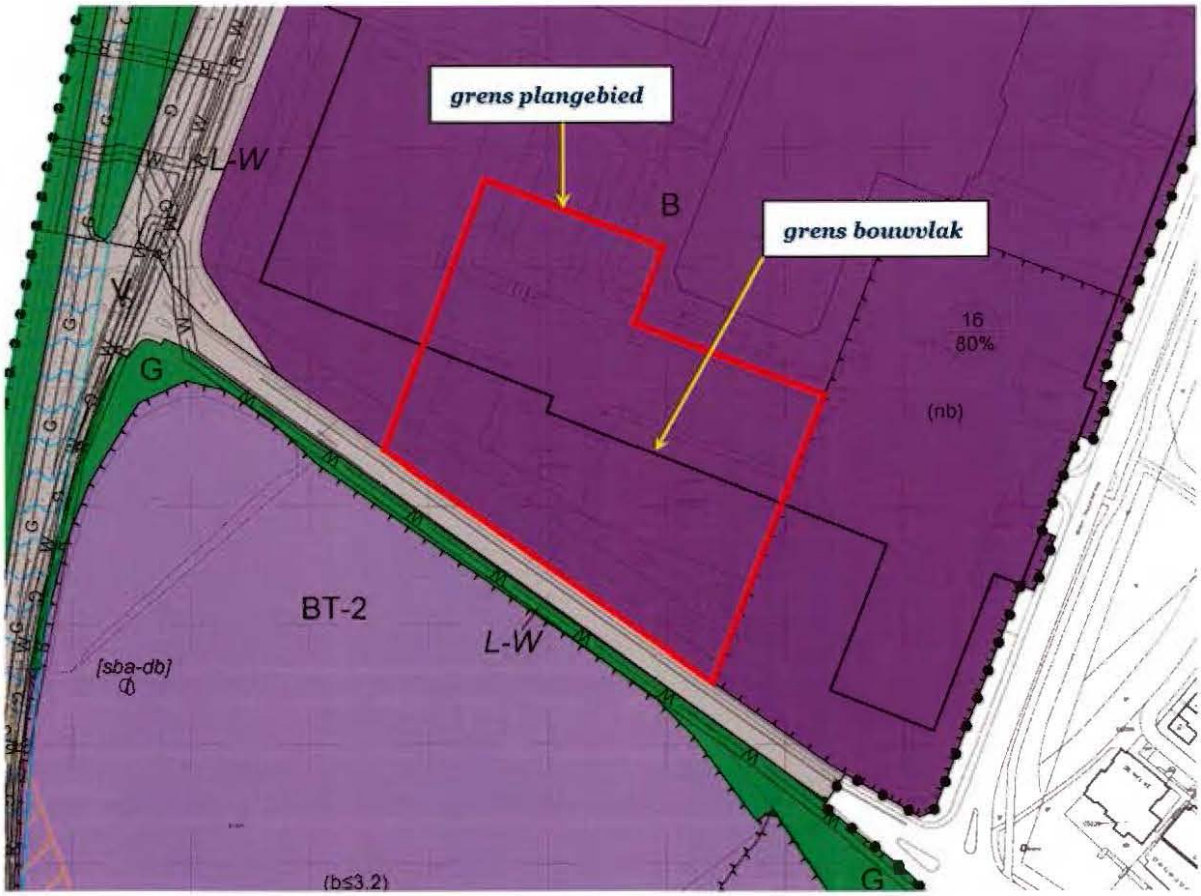
Zoals aangegeven is het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beatrixhaven', dat door de gemeenteraad is vastgesteld d.d. 18.06.2013. Dit bestemmingsplan wordt in het kader van voorliggende partiële herziening aangeduid als 'moederplan'. De regels van dit moederplan zijn onverkort van toepassing op deze partiële herziening.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn de volgende doeleinden toegestaan (voor zover relevant voor het plangebied van voorliggende partiële herziening:

- bedrijven of inrichtingen die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de miliencategorieën 1 tot en met 3.2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle bedrijven of inrichtingen;
- opslag ten behoeve van de genoemde bedrijfsactiviteiten;
- ondergeschikte productiegebonden detailhandel ten behoeve van de genoemde bedrijfsactiviteiten;
- bedrijfsgebonden kantoren, ten behoeve van de genoemde bedrijfsactiviteiten;
- raywavers;
- wegen en paden;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- additionele voorzieningen.

Deze doeleindenomschrijving blijft onverkort van toepassing. De afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is gelegen in het bouwvlak. Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak beslaat slechts een

beperkt deel van het plangebied. Onderstaand is een fragment uit het plangebied van het moederplan weergegeven met daarop geprojecteerd de begrenzing van de voorliggende partiële herziening en de begreuzing van het bouwvlak:



Om het bedrijfskavel optimaal geschikt te maken voor nieuwe bedrijfsvestiging is het vergroten van het bouwvlak noodzakelijk. Middels voorliggende partiële herziening wordt het nieuw bouwvlak vastgelegd. Het maximum bebouwingspercentage wordt gelijk gesteld aan dat van het aangegeven percentage binnen het bestaande bouwvlak (80%); datzelfde geldt voor de maximum bouwhoogte (15 meter). Beide maatvoeringen zijn op de verbeelding van deze partiële herziening aangeduid.

Met de vaststelling van de 'partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg' komen delen van de verbeeldingen behorende bij het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beatrixhaven' te vervallen wegens de nieuwe begrenzing van het bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de inhoud van deze partiële herziening. Daarin zijn ook milieutechnische afwegingen beschreven en is opgenomen hoe wordt omgegaan met cultuurhistorische en archeologische waarden. Hoofdstuk 3 handelt over de opbouw van de regels van deze partiële herziening. In hoofdstuk 4 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 5 bevat een communicatieparagraaf. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hier komen onder meer de ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 2 Inhoud herziening

2.1 Noodzaak voor deze herziening

De inhoudelijke noodzaak voor de partiële herziening is in hoofdstuk 1 reeds toegelicht en betreft het optimaliseren van het bedrijfskavel door het vergroten van de mogelijkheden voor het oprichten van bedrijfsbebouwing. Dit krijgt vorm door het uitbreiden van het bouwvlak, waarbij bij de positionering van het bouwvlak rekening is gehouden met de noodzakelijke ruimte voor de aan te leggen hemelwaterafvoer.

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De uitbreiding van het bouwvlak is gebonden aan enkele stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze zijn deels in de bouwregels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' van het moederplan opgenomen en deels aangegeven op de verbeelding van de voorliggende partiële herziening. Over de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen zijn in het moederplan het volgende regels opgenomen:

- bebouwing dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- de bebouwing moet passen binnen de op de verbeelding aangegeven maatvoering inzake de maximale bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage;
- de afstand van voorgevellijnen van nieuwe gebouwen, gelegen op percelen die grenzen aan de openbare weg tot die openbare weg mag niet minder bedragen dan 10 meter;
- de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen.

Deze regels zijn ook van toepassing op dit plangebied. Er is echter sprake van twee afwijkende aspecten:

1. In de voorliggende situatie is de verplichte afstand van de voorgevellijn tot de openbare weg vergroot. Er zal langs de Balijeweg een groenzone worden aangelegd die niet tot de Balijeweg behoort. De positionering van de voorgevellijn en dus ook de begrenzing van het bonwvlak is bepaald op 10 meter gerekend vanaf de buitenste grens van de aan te leggen groenzone;

2. Daarnaast is specifiek voor deze locatie van belang dat ten behoeve van de aan te leggen hemelwaterafvoerleiding voldoende ruimte wordt gereserveerd voor aanleg, beheer en onderhoud. Vandaar dat ervoor gekozen is een apart bouwvlak voor deze locatie te ontwerpen. Voor de duidelijkheid zijn de afstanden vanaf de plangrens tot aan het bouwvlak aangeduid.

   Beide uitgangspunten zijn weergegeven op de nevenstaande afbeelding.

Het op de verbeelding bij dit plan opgenomen bouwvlak is derhalve afgestemd op alle uitgangspunten vanuit de regels van het moederplan èn de twee aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten.

2.3 Milieuaspecten

Het vergroten van het bouwvlak van het voornoemde perceel heeft geen gevolgen voor de verschillende milieuaspecten. De aspecten bodemkwaliteit, externe veiligheid, akoestiek en luchtkwaliteit vormen derhalve geen belemmering voor de vergroting van het bouwvlak. Daarnaast heeft de afweging inzake de ter plaatse toegelaten milieucategorieën reeds plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het moederplan.

2.4 Cultuurhistorie en archeologie

De dubbelbestemming 'Maastrichts Erfgoed' beschermt de eventueel aanwezige cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het plangebied. Deze dubbelbestemming is op de verbeelding aangegeven. Voor de aspecten cultuurhistorie en archeologie gelden de volgende uitgangspunten.

Cultuurhistorie
In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Archeologie
Ten aanzien van archeologische waarden is het plangebied volledig gelegen in 'zone c'. Binnen zone c is preventief archeologisch onderzoek verplicht, indien graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 centimeter onder het huidige maaiveld en de ingreep gelijk is aan of groter dan 2.500 m². Zone c betreft gebieden die buiten een straal van 50 meter rond archeologische vindplaatsen vallen en buiten AMK-terreinen van 'zeer hoge archeologische waarde' alsmede historische dorpskernen en historische relicten.

Aangezien op basis van deze partiële herziening het bouwen van bedrijfsgebouwen mogelijk wordt gemaakt is het benoemen van deze ondergrenzen vermeldenswaardig. De planologische bescherming is reeds planologisch-juridisch geregeld in het moederplan.

Hoofdstuk 3 Juridische regeling

3.1 Algemeen

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

3.2 Opzet juridische regeling

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

Aanvullend op de regels van het moederplan is een afwijkingsmogelijkheid voor het College van Burgemeester en Wethouders opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf' om het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te overschrijden, mits dit niet leidt tot afbreuk aan de verkeersveiligheid of stuit op stedenbouwkundige bezwaren en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

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

3.3 Artikelsgewijs

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

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

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

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

In dit plan is het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde omdat het gronden betreft die in eigendom zijn van de gemeente Maastricht.

Hoofdstuk 5 Communicatieparagraaf

5.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

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

5.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

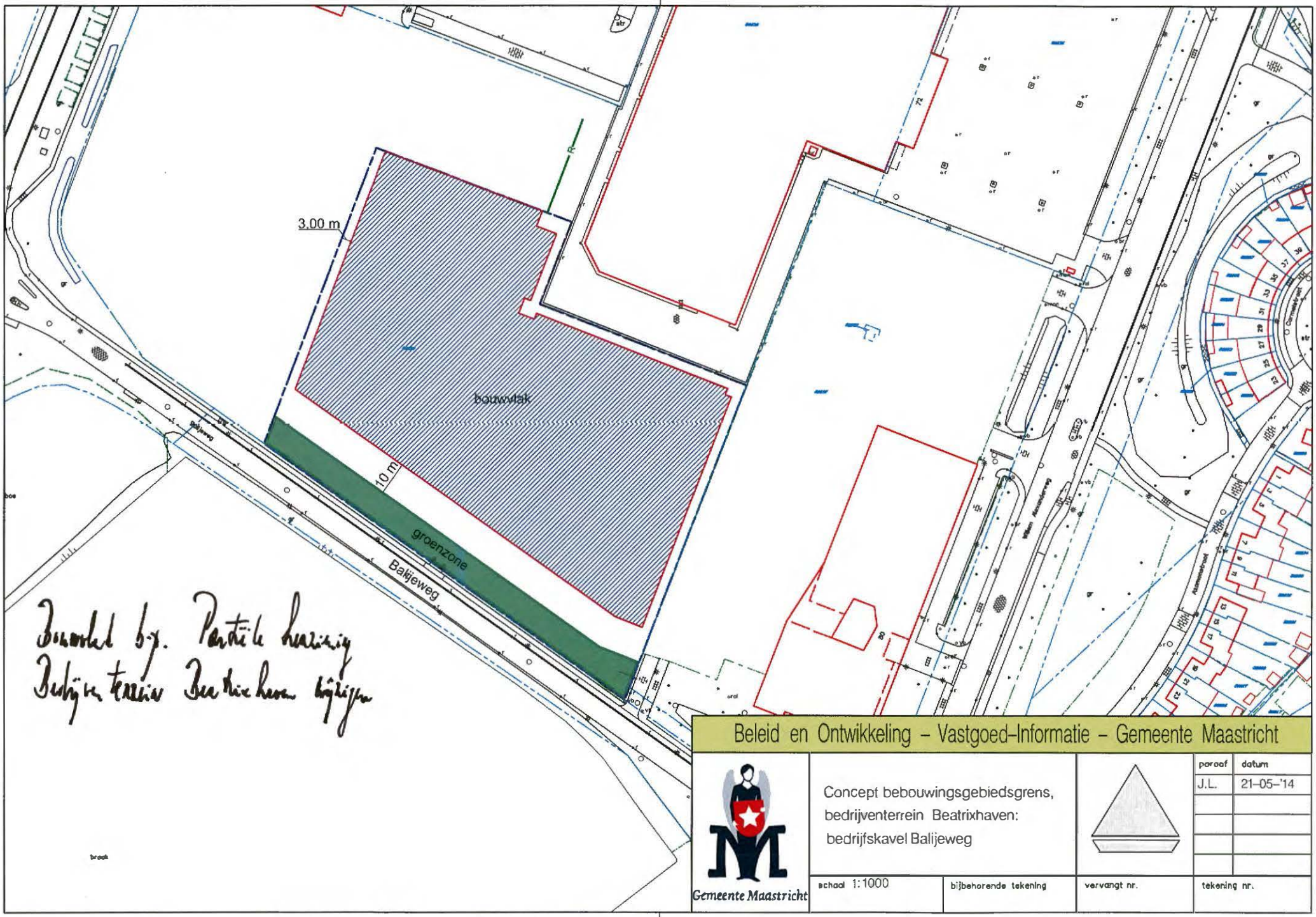
Het ontwerp van deze partiële herziening heeft, conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro met ingang van ..... 2014 tot en met ..... 2014 voor eenieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn ... zienswijzen ingediend, die niet hebben geleid tot aanpassing vau de partiële herziening. In de 'Zienswijzennota partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg' (bijlage 2 van het raadsvoorstel dat integraal in bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van beantwoording. Naast wijzigingen die zijn aangebracht vanwege de zienswijzen, zijn ook ambtshalve wijzigingen aangebracht. In deze Lijst van wijzigingen is aangegeven om welke punten in de verbeelding, regels en toelichting het gaat.

5.3 Vaststelling

De voorliggende 'Partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg' is d.d. ..... 2014 door de gemeenteraad van Maastricht vastgesteld.

Bijlage 1 Raadsvoorstel Partiële herziening BP Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg

(incl. raadsbesluit, zienswijzenbeantwoording, lijst van wijzigingen).



Beleid en Ontwikkeling – Vastgoed-Informatie – Gemeente Maastricht

Gemeente Maastricht

Concept bebouwingsgebiedsgrens, bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg

paraaf	datum
J.L.	21-05-'14

schaal 1:1000	bijbehorende tekening	vervangt nr.	tekening nr.

Bron: Vastgoed-Informatie

SCHAAL 1:1000

A3 Formaat

Bebouwingsgebiedsgrens_Bedrijfskavel_CBG.dgn 21-5-2014 12:44:19

BESTEMMINGSPLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

B — Bedrijf

Dubbelbestemmingen

Waarde

WR-ME — Waarde - Maastrichts Erfgoed

AANDUIDINGEN

Bouwvlak

bouwvlak

Functieaanduidingen

(swr-c) — specifieke vorm van waarde - archeologische zone c

Maatvoering

maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)

vandewall
planologisch advies

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

Gemeente Maastricht

	par.	datum
partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven: bedrijfskavel Balijeweg		11.04.2014
verbeelding ontwerp		16.04.2014

sector	team	schaal	IMRO-idn
Ruimte	Ontwerp	1:1000	NL.IMRO.0935.bpphBtBeatrixhaven-ow01