

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Gemengd	13
Artikel 4 Groen	16
Artikel 5 Verkeer	18
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied	20
Artikel 7 Wonen	22
Artikel 8 Leiding - Gas	26
Artikel 9 Leiding - Ondergrondse kabel	27
Artikel 10 Leiding-Riool	29
Artikel 11 Waarde - Maastrichts Erfgoed	31
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	35
Artikel 13 Algemene bouwregels	35
Artikel 14 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 15 Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 16 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 17 Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 18 Algemene procedureregels	38
Artikel 19 Overige regels	39
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 20 Overangsrecht	40

Artikel 21 Slotregel	40
Bijlage 1 Veiligheidsmaatregelen externe veiligheid	41

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoolhoes met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpHoolhoes-owo1 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en/of uitbouw:

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

1.6 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.

1.7 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, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

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-installatie:

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 archeologisch onderzoek:

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.

1.11 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding '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), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding '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.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bebouwingspercentage:

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

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten, gemeten conform de NEN 2580.

1.15 bekende archeologische vindplaats:

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

1.16 bestand(e):

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, 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.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 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.

1.20 bodemverstoring:

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

1.21 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.

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

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.

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 bouwvlak:

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

1.27 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.

1.28 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. Een café is een horecabedrijf uit horecacategorie 3.

1.29 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. Een cafetaria/snackbar/fastfoodbedrijf is een horecabedrijf uit horecacategorie 2

1.30 carport/overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.31 coffeeshop:

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

1.32 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis):*Aan huis:*

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid aan huis, 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 een kapper, een schoenmaker, een schoonheidssalon of een nagelstudio. Deze functie kan aan huis alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

Niet aan huis:

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, zoals een kapper, een schoenmaker, een schoonheidssalon of een nagelstudio.

1.33 cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.34 cultuurhistorisch attentiegebied:

gebied, gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde.

1.35 cultuurhistorisch rapport:

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

1.36 cultuurhistorische waardestelling:

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.

1.37 dakopbouw:

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

1.38 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.

1.39 dove gevel

een gevel die voldoet aan de voorwaarden uit artikel 1b, vierde lid van de Wet geluidhinder; aan een dove gevel mogen geen te openen delen aanwezig zijn, behoudens indien deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte.

1.40 eco-producten:

verzamelnaam voor plantaardige producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten (zoals psychedelische paddenstoelen, sommige cactussen, yohimbe en kava kava) hebben een psychoactieve werking.

1.41 erotisch horecabedrijf:

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer “seksbedrijf” zoals bedoeld en omschreven in artikel 1.70 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig.

1.42 galerie:

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

1.43 gebouw:

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

1.44 geluidgevoelig object:

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

1.45 grow-producten:

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep, zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.46 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.47 guesthouse:

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, geen shortstay zijnde, 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 en wordt gerund door de eigenaren, tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.48 head-producten:

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.49 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.50 herbouw:

het opnieuw (op)bouwen van een naar aard en omvang vergelijkbaar gebouw op dezelfde locatie.

1.51 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.52 horeca:

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

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

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

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

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

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;

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.

1.53 hospes/hospitaregeling

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerken voor hospes/hospitaregeling is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

1.54 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. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.55 kamergewijze verhuur

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

1.56 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.

1.57 (beperkt) kwetsbaar object:

In het voorliggende plan wordt verstaan onder:

a. kwetsbare objecten:

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld onder b.;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen, of
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- en de volgende gebouwen, complexen en terreinen:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 - complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en

- kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

b. beperkt kwetsbare objecten:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants en winkels, voorzover zij niet onder a. vallen;
- sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder a. vallen;
- objecten die met de onder b. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn; ·
- kampeerterrinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder a. vallen.

1.58 langzaam verkeer:

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

1.59 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

1.60 nok:

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

1.61 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.

1.62 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.

1.63 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.64 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.

1.65 pand:

de kleinste, bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige, eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.66 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 11.07.2017 vastgestelde 'Parkeernormen Maastricht 2017'.

1.67 peil:

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

1.68 productiegebonden opslag:

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

1.69 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, schoonheidsinstituut, fotostudio en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.70 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.

1.71 setback:

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte. In geval een set-back aanwezig is, is het niet toegestaan de set-back af te dekken met een kap dan wel op de set-back nog een set-back te bouwen.

1.72 shortstay:

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.

1.73 slopen:

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.74 smart-producten:

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten en efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.

1.75 smartshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.76 supermarkt

een zelfbedieningswinkel met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen.

1.77 verkeersruimte

een ruimte bestemd voor het bereiken van een andere ruimte, zoals een trappenhuis, een lift, een gangpad of hiermee vergelijkbare ruimten.

1.78 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.

1.79 voorgevelijn:

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

1.80 wegverkeer:

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

1.81 winkelvloeroppervlakte

het deel van een gebouw waarin de uitstalling van producten en de daadwerkelijke verkoop van deze producten aan klanten plaatsvindt, gemeten volgens NEN 2580.

1.82 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

1.83 woningomzetting

omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

1.84 woningsplitsing:

het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen.

1.85 wooneenheid (voor kamerverhuur)

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

1.86 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.87 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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, overstekende daken en elektrische installaties (zoals zonnepanelen) en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond, met een maximale brutovloeroppervlakte van 2.300 m², met dien verstande dat de winkelvloeroppervlakte van een supermarkt minimaal 1.000 m² dient te bedragen;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte opslag van goederen en werkplaats en inpandige laad- en losruimte;
- c. horeca tot en met horecacategorie 2, uitsluitend op de begane grond, met een maximale brutovloeroppervlakte van 250 m²;
- d. publieksaantrekkelijke dienstverlening en/of consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, uitsluitend op de begane grond en met een maximale bruto vloeroppervlakte van 125 m²;
- e. woningen, uitsluitend op de verdiepingen, in de vorm van gestapelde woningbouw;
- f. verkeersruimten ten behoeve van de onder e. genoemde woningen;
- g. tuinen, erven en verhardingen;
- h. terrassen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12,00 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 4,00 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing 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 stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,00, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, anders dan in artikel 3 lid 1 sub a is aangegeven;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor horeca, anders dan in artikel 3 lid 1 sub c is aangegeven;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor wonen, anders dan in artikel 3 lid 1 sub e is aangegeven.

3.5.2 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 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden in een woning gerealiseerd worden;
- d. de woning beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein waarbij:
 1. per wooneenheid is gebruiksoppervlakte van minimaal 1,5 m² 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.

3.5.3 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting externe veiligheid

Het gebruiken van de gronden met de bestemming Gemengd voor doeleinden zoals vastgelegd artikel 3 lid 1 is uitsluitend toegestaan wanneer wordt voldaan aan de veiligheidsmaatregelen betrekking tot de externe veiligheid, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub c voor het toestaan van horeca van horecacategorie 3, zoals gedefinieerd in artikel 1.52, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de afwijking mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en werkmilieu;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- d. de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 meter;
- b. bouwhoogte van verkeersgeleidende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- c. bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 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 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

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

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 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 binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- d. een winkelwagenstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - winkelwagenstalling'(sv-ws);
- e. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras' (tr);
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen;
 - 2. een winkelwagenstalling met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - winkelwagenstalling' (sv-ws).

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'terras' (tr) is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan.

6.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ontsluitingspaden ten behoeve van tuinen;
- g. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen worden gebouwd;
- c. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag maximaal 30 m² per perceel bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;

- 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

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

artikel 7 lid 2.2 sub b om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn c.q. de in het verlengde van de naar de straat gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 7 lid 2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 respectievelijk 1 meter, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen van het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Voorwaardelijke verplichting dove gevels

Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 7 lid 1 sub a, voor zover gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel [*sba-dg*]', is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van deze specifieke bouwaanduiding de gevel ter plaatse van de derde bouwlaag als 'dove gevel' is uitgevoerd.

7.5.2 Geluidluwe buitenruimte

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - geluidluwe buitenruimte' (*st-gb*), mogen gronden uitsluitend als tuin worden gebruikt indien de geluidbelasting ter plaatse ten hoogste 55 dB bedraagt.

7.5.3 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming 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(s).

7.5.4 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.

7.5.5 Guesthouse

Binnen de bestemming 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 een onevenredige aantasting van de 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.

7.5.6 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 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden in een woning gerealiseerd worden;
- d. de woning beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein waarbij:
 1. per wooneenheid is gebruiksoppervlakte van minimaal 1,5 m² 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.

7.5.7 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

7.5.8 Dakterrassen

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

7.5.9 Voorwaardelijke verplichting externe veiligheid

Het gebruiken van de gronden met de bestemming Wonen voor doeleinden zoals vastgelegd artikel 7 lid 1 is uitsluitend toegestaan wanneer wordt voldaan aan de veiligheidsmaatregelen betrekking tot de externe veiligheid, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 5.4 voor het toestaan van consumentverzorgde 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 m²;
- 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(s);
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 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 maximale bouwhoogte van 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 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.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke 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.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 8 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 vergunning als bedoeld onder artikel 8 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 9 Leiding - Ondergrondse kabel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Ondergrondse kabel aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van ondergrondse hoogspanningskabels.

9.2 Bouwregels

Op de voor 'Leiding - Ondergrondse kabel' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald:

- a. ondergrondse hoogspanningskabels worden aangelegd op een diepte van maximaal 2,00 meter beneden peil;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2 voor het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mits hierdoor geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de betreffende ondergrondse hoogspanningskabel(s);
- b. er kan slechts worden afgeweken van de bouwregels indien vooraf advies wordt ingewonnen bij de kabelbeheerder waaruit blijkt dat de belangen van de kabelbeheerder niet worden geschaad.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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

9.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9 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 de bestemming;
- 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.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 9 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 vergunning als bedoeld onder artikel 9 lid 4.1 dient de kabelbeheerder te worden gehoord en dient deze hiermee in te stemmen.

Artikel 10 Leiding-Riool

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 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 maximale bouwhoogte van 3 meter.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing 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 stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de waterafvoer. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

10.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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

10.5.2 Uitzondering

Het in artikel 10 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 de bestemming;
- 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.

10.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 10 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 10 lid 5.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 11 Waarde - Maastrichts Erfgoed

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 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.

11.1.2 Onderdelen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (swr-a): archeologische zone a.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c): archeologische zone c.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Archeologische zones

11.2.1.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen '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 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

11.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in artikel 11 lid 2.1.1 sub b vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter 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 behoudswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

11.2.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerken, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouw aanvraag 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 de 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.

11.2.2 Rapportageplicht

11.2.2.1

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 opstellen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

11.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in artikel 11 lid 2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het terrein van archeologie van de gemeente Maastricht.

11.3 Nadere eisen

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

11.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 11 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder 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 kwaliteiten levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan 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.

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

11.5.1 Archeologische zones

11.5.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen '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 bodem verstorende 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 verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid 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.

11.5.1.2

De in artikel 11 lid 5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

11.5.1.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende voorwaarden 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 de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

11.5.2 Uitzonderingen

- a. het bepaalde in artikel 11 lid 5.1.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. het bepaalde in artikel 11 lid 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.

11.5.3 Rapportageplicht

11.5.3.1

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 en de zich eventueel daarop bevindende opstallen naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende

mate is of zijn vastgelegd.

11.5.3.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in artikel 11 lid 5.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het terrein van archeologie van de gemeente Maastricht.

11.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.6.1 Archeologische zones

11.6.1.1

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

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

11.6.1.2

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.

11.6.1.3

Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van 3,50 meter beneden peil; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan 3,50 meter beneden peil, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

13.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 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 seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head-, grow en coffeeshops;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

14.2 Parkeerregels

14.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik genomen worden en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

14.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, of diens rechtsopvolger, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 geluidzone - industrie

15.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming en instandhouding van de geluidruimte voor industrie.

15.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' mag of mogen geen nieuwe woning(en) dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

15.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en geen sprake is van een aantasting van de geluidruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

15.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of:
- b. in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

15.2 vrijwaringszone - spoor

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

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- f. van deze regels 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 m³ 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 kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 meter;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.
- h. 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 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 17 Algemene wijzigingsregels

17.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering

van bestemmingen 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.

17.2 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.

Artikel 18 Algemene procedureregels

18.1 Omgevingsvergunning

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.

18.2 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 zes 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.

18.3 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 19 Overige regels

19.1 Verwijzing naar 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 het bestemmingsplan.

19.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Waar in dit plan (dubbel)bestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:

- a. in de eerste plaats de regels van Leiding - Gas;
- b. in de tweede plaats de regels van Leiding - Ondergrondse kabel;
- c. in de derde plaats de regels van Leiding-Riool;
- d. in de vierde plaats de regels van Waarde - Maastrichts Erfgoed.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.

20.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan Hoolhoes.

Bijlage 1 Veiligheidsmaatregelen externe veiligheid