



## **Bestemmingsplan Lourdesplein**

**Gemeente Maastricht**

### **COLOFON**

Opdrachtgever:	Ballast Nedam Development
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-
Versie:	ow01
Status:	ontwerp
Datum:	16 juni 2020
Auteur:	C. Vandewall
2 <sup>e</sup> lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2018.21

## Regels



## Inhoud

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	10
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Groen.....	11
Artikel 4 Tuin.....	13
Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied .....	13
Artikel 6 Wonen .....	16
Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie .....	20
Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie .....	23
<b>3 Algemene regels</b>	<b>26</b>
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel .....	26
Artikel 10 Algemene bouwregels.....	26
Artikel 11 Algemene gebruiksregels .....	26
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels .....	26
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels.....	27
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels .....	28
Artikel 15 Algemene procedureregels .....	28
Artikel 16 Overige regels.....	28
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 17 Overgangsrecht .....	29
Artikel 18 Slotregel .....	29
 Bijlage 1 Cultuurhistorische rapportage .....	 30



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Lourdesplein met het identificatienummer NL.IMRO.0935.bpLourdesplein-ow01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

### 1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, plasticen, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes en straatmeubilair of daarmee vergelijkbare voorzieningen.

### 1.8 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.

### 1.9 afhankelijke woonruimte:

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



**1.10 bebouwing:**

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

**1.11 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.

**1.12 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:**

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

**1.13 bekende archeologische vindplaats:**

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

**1.14 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):**

- 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.

**1.15 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bijgebouw:**

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat qua verschijningsvorm en in functioneel opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

**1.18 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.

**1.19 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwlaag:**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

**1.22 bouwperceel:**

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



**1.23 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.24 bouwvlak:**

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

**1.25 bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.26 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.

**1.27 (commerciële) dienstverlening:**

het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. Hieronder wordt geen detailhandel, kantoor of horeca verstaan.

**1.28 consumentverzorgend ambachtelijke bedrijvigheid:**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd zoals kapper, schoenmaker of goudsmid.

**1.29 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.

**1.30 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.

**1.31 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.

**1.32 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.

**1.33 detailhandel:**

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

**1.34 dominant bouwwerk:**

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden en waarvan zowel het interieur als het exterieur bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.



**1.35 gebouw:**

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

**1.36 gevelafwerking:**

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

**1.37 grow-producten:**

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

**1.38 head-producten:**

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

**1.39 headshop:**

een voor publiek toegankelijk gebouw dat blijkens zijn constructie en inrichting is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling, verkopen of leveren van head-producten voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-, of bedrijfsactiviteit.

**1.40 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.

**1.41 hospes/hospitaregeling:**

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de 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 en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

**1.42 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.

**1.43 interieur:**

de binnenkant van een gebouw/bouwwerk, zijnde de zaken die door bestanddeelvorming en/of een hechte verbinding met het gebouw/bouwwerk, een onroerend karakter hebben.

**1.44 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.



**1.45 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.

**1.46 nok:**

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

**1.47 onderbouw**

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

**1.48 ondergeschikte functie**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt.

**1.49 overig bouwwerk:**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.50 overkapping/carport:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**1.51 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.

**1.52 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.

**1.53 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.

**1.54 smartshop:**

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Smartshop is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

**1.55 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.





**1.56 voorgevellijn:**

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

**1.57 woning:**

een zelfstandig (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 kookstel.

**1.58 woningomzetting:**

omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

**1.59 woningsplitsing:**

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

**1.60 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur):**

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.

**1.61 zolder:**

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



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling:**

langs 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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen 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, balustrades van dakterrassen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

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

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. overkappingen/carports zijn niet toegestaan.

##### 3.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van bebouwing ten behoeve van het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit;



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

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

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



## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin.

### **4.2 Bouwregels**

4.2.1 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

4.3.1 Algemene gebruiksbeplating

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt:

- b. Het aanbrengen van verhardingen in een grotere omvang dan 20% van het bestemmingsvlak, gerekend per bouwperceel, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 300 m<sup>2</sup>.
- c. Het oprichten en gebruiken van zwembaden en tennisbanen.



## Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- 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. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. 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 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- f. overkappingen/carports zijn niet toegestaan.

#### 5.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> 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.

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

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



## Artikel 6 Wonen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld [gs]' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. het totaal aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan 31.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### 6.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

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

- a. deze mogen niet worden gebouwd bij gestapelde woningen, uitgezonderd ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', waar bergingen ten behoeve van het zuidelijke appartementengebouw aan de Groene Loper mogen worden gebouwd;
- b. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. deze dienen op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- d. de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- f. de goothoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 6.2.4 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;
  1. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag maximaal 30 m<sup>2</sup> per perceel bedragen, met dien verstande dat:
  2. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  3. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
- b. 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.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

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

artikel 6 lid 2.2 sub a ten behoeve van de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een grondgebonden woning;
- b. niet meer dan 50% van het perceelsoppervlak mag worden bebouwd;
- c. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen;
- d. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- e. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- f. ter plaatse van hoofdgebouwen die zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' geldt het bepaalde in artikel 8.

artikel 6 lid 2.4 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.



## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 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:

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

### 6.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.

### 6.5.3 Guesthouse

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

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

### 6.5.4 Hospes/hospita

Wooneenheden in een woning (alsmede het wonen in deze wooneenheden) zijn (is) toegestaan indien:

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

### 6.5.5 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

### 6.5.6 Dakterrassen

Het gebruik van daken ten behoeve van dakterrassen is niet toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dakterras (sw-dt)' dakterrassen op platte daken zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, mag niet meer bedragen dan 1,20 meter;
- er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, behoudens daktoegangsconstructies met een bouwhoogte van maximaal 1,50 meter;
- waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.



## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 5.2 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 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.



## Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de op die gronden aanwezige archeologische waarden.

#### 7.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de bescherming van de op die gronden aanwezige archeologische waarden.

#### 7.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed - Archeologie' 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 c' (swr – c): archeologische zone c.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Hoofdregel

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- c. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

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

#### 7.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of 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 archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 7.2.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.



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

#### 7.3.1 Hoofregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- 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, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

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

#### 7.3.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of 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 archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 7.3.3 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### **7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### 7.4.1 Hoofregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld tot gevolg heeft. Het gestelde in dit artikellid is niet



van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

#### 7.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de 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 terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 7.4.3 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of 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 archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 7.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### 7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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



## Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

#### 8.1.1 Algemeen

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

#### 8.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 1 opgenomen 'Cultuurhistorische rapportage':

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' [*sba – db*]: dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Hoofdregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- d. de bouwplannen niet strijdig zijn met de waardstelling en richtlijnen zoals omschreven in de als bijlage 1 opgenomen 'Cultuurhistorische rapportage'.

#### 8.2.2 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dan wel de gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waarde van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

#### 8.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten aanwezig zijn.

#### 8.2.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.



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

#### **8.3.1 Hoofregel**

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a, 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. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking.

#### **8.3.2 Maatregelen**

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dan wel de gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan/kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het betreffende monument kan worden behouden.

#### **8.3.3 Uitzonderingen**

Het bepaalde in artikel 8 lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders van ongeschikte 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. 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.

#### **8.3.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie**

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### **8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **8.4.1 Gemeentelijke monumenten**

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a, is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

#### **8.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige**

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten, 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 terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.





#### 8.4.3 Niet verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn niet gehouden een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument te verlenen, indien de sloopwerkzaamheden in strijd zijn met waarden in de waardstelling, zoals neergelegd in de als bijlage 1 opgenomen 'Cultuurhistorische rapportage', of zoals beschreven in een cultuurhistorisch rapport ingevolge artikel 7.1 van de Regeling omgevingsrecht of diens rechtsopvolger.

#### 8.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a, voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### 8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor het gebied ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



## 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 10 Algemene bouwregels

#### 10.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden. Direct aansluitend mogen ook in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag tevens ondergronds worden gebouwd voor zover dit uitdrukkelijk volgens deze regels uitdrukkelijk is toegestaan.
- c. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

#### 11.1 Parkeerregels

##### 11.1.1 Parkeerregels bij bouwen en gebruikswijzigingen

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

##### 11.1.2 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, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

### Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

#### 12.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' de bestemmingen 'Wonen' en/of 'Tuin' te wijzigen in:

- a. de bestemming 'Dienstverlening', waarbij maximaal 425 m<sup>2</sup> bvo (commerciële) dienstverlening kan worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing, ófwel:



- b. de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij maximaal 425 m<sup>2</sup> bvo ten behoeve van (een) artspraktijk(en) of andere medische voorziening(en) kan worden gerealiseerd in bestaande bebouwing,

een en ander met inachtneming van de volgende wijzigingsvoorwaarden:

1. er wordt geen combinatie van de onder en b. genoemde functies toegestaan;
2. er mag geen uitbreiding of toevoeging van bebouwing plaatsvinden;
3. er worden twee grondgebonden woningen geschrapt, waarmee het maximum aantal woningen, zoals bedoeld in artikel 6 lid 2.1 sub b, wordt teruggebracht tot 29;
4. er worden voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd, conform het bepaalde in artikel 11 lid 1 met dien verstande dat deze parkeervoorzieningen op een voor het bevoegd gezag aanvaardbare wijze worden ingepast in de bestaande tuin;
5. er dient te worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de milieuhygiënische wet- en regelgeving en aan de natuurwet- en regelgeving;
6. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

### **Artikel 13 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven aantallen, 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 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 m;
  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.
- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
  2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
  3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.



## **Artikel 14 Algemene wijzigingsregels**

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 en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## **Artikel 15 Algemene procedureregels**

### **15.1 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. Het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage.
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend.
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, 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.

### **15.2 Wijzigingen**

Met betrekking tot de voorbereiding van de 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 van toepassing.

## **Artikel 16 Overige regels**

### **16.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

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



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 17 Overgangsrecht

#### 17.1 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 van een bouwwerk 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 van een bouwwerk 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.

#### 17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Lourdesplein.



## Bijlage 1 Cultuurhistorische rapportage

