



## **Bestemmingsplan Nieuwbouwwoningen Cimbalenstraat**

**Gemeente Maastricht**

### **COLOFON**

Opdrachtgever: RO Groep

IDN-nummer: NL.IMRO.0935.bpCimbalenstraat-  
ow01

Versie: ontwerp

Status: ontwerp

Datum: 23 september 2020

Auteur: K. Moonen

2<sup>e</sup> lezer: C. Vandewall

Kwaliteitscontrole: A. Stols

Projectnummer: VPA 2020.16

## Regels



## Inhoud

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten .....	11
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3 Groen .....	12
Artikel 4 Wonen .....	13
Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie .....	16
Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie .....	19
<b>3 Algemene regels</b>	<b>22</b>
Artikel 7 Anti-dubbelregel .....	22
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels .....	22
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels .....	23
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels .....	23
Artikel 12 Algemene procedureregels .....	23
Artikel 13 Overige regels .....	24
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 14 Overgangsrecht .....	25
Artikel 15 Slotregel .....	25
Bijlage 1 MPE-inventarisatie Cimbalenstraat .....	26



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoningen Cimbalenstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpCimbalenstraat-ow01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlage.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels 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 die met de 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 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 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 een archeologische waarde, aangeduid 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 begane grondvloer**

vloer van het gebouw, het dichtst gelegen nabij peil.

**1.14 bekende archeologische vindplaats**

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

**1.15 bestaand(e)**

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van 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.

**1.16 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.17 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.18 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.19 bodemverstoring**

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

**1.20 bouwen**

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

**1.21 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.22 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 3,50 meter.

**1.23 bouwperceel**

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



#### **1.24 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel.

#### **1.25 bouwvlak**

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

#### **1.26 bouwwerk**

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

#### **1.27 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.

#### **1.28 coffeeshop**

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

#### **1.29 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd, zoals kapper, schoenmaker, schoonheidssalon of nagelstudio. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

#### **1.30 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.

#### **1.31 cultuurhistorisch rapport**

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de historische waarden en/of de cultuurhistorische 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 cultuurhistorische waardestelling**

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

#### **1.33 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) toegepast.

#### **1.34 detailhandel**

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



**1.35 gebouw**

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

**1.36 gebruiksoppervlakte**

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

**1.37 geluidgevoelig object**

gebouwen, terreinen of objecten welke volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object worden beschouwd. Hieronder worden verstaan: woningen, geluidgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen.

**1.38 gestapelde woning**

een woning in een gebouw dat twee of meer (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen bevat.

**1.39 grow-producten**

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

**1.40 growshop**

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

**1.41 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 geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

**1.42 herbouw**

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

**1.43 head-producten**

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

**1.44 headshop**

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

**1.45 hoofdgebouw**

één 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.

**1.46 hoofdverblijf**

feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

**1.47 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 geen 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.



#### **1.48 huishouden**

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

#### **1.49 kamergewijze verhuur**

het verschaffen van woonverblijf in een (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.

#### **1.50 langzaam verkeer**

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

#### **1.51 mantelzorg**

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

#### **1.52 nok**

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

#### **1.53 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nuts, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemaal, 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.

#### **1.54 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.

#### **1.55 ondergeschikt**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

#### **1.56 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.

#### **1.57 overig bouwwerk**

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

#### **1.58 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.

#### **1.59 parkeernormen**

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





#### **1.60 peil**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de 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.

#### **1.61 seksbedrijf**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of in 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.

#### **1.62 shortstay**

een zelfstandige woonfunctie, in 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/gebruiksovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

#### **1.63 slopen**

het geheel of gedeeltelijk afbreken.

#### **1.64 smart-producten**

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

#### **1.65 smartshop**

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

#### **1.66 verstoringsoppervlakte/projectgebied**

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

#### **1.67 voorgevellijn**

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

#### **1.68 wegverkeer**

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

#### **1.69 woning**

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



**1.70 woningomzetting**

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

**1.71 woningsplitsing**

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

**1.72 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)**

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

**1.73 zendmast**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

**1.74 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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar 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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 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. fiets- en wandelpaden;
- h. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in de voor Groen aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

##### 3.2.2 Additionele voorzieningen

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 meter bedragen;
- b. de oppervlakte mag per gebouw niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 3.2.3 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 2,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de openbare verlichting mag niet meer dan 12,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4,00 meter bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en de afmetingen van en bebouwing ten behoeve van:

- a. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. het behoud van het stedenbouwkundige beeld en de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en de rampenbestrijding.



## Artikel 4 Wonen

### 4.1 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. ontsluitingspaden ten behoeve van tuinen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen worden gebouwd;
- 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;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- g. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijbehorende bouwwerken, 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 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

#### 4.2.3 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 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,00 meter;



- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12,00 meter;
- d. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. deze niet vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
  - 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.

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

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.3 sub b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,00 respectievelijk 2,00 meter, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de verhoging mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor 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.

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

##### 4.5.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de woning is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep 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).

##### 4.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan.



#### 4.5.3 Guesthouse

Binnen de woning 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.

#### 4.5.4 Hospes/hospita

Wooneenheden voor kamergewijze verhuur 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 de woning is;
- b. de wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;
- c. niet meer dan twee wooneenheden in een woning gerealiseerd worden;
- d. de woning beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
  1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van minimaal 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig is;
  2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
  3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

#### 4.5.5 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting zijn niet toegestaan.

#### 4.5.6 Dakterrassen

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

### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegestane functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.



## Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 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.

#### 5.1.2 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.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdregel

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. 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' (swr-c).

#### 5.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplannen 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 archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 5.2.3 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.

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

#### 5.3.1 Hoofdregel

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 bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 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-/ ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-/ energie-/ telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard;
- 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 de 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' (swr-c).

#### 5.3.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 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 archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 5.3.3 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.

### 5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 5.4.1 Hoofdregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter beneden 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' (swr-c).



#### 5.4.2 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.

#### 5.4.3 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

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

#### 5.4.4 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.

### 5.5 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' (swr-c) deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een archeologisch onderzoek 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 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 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 aanwezig cultureel erfgoed.

#### 6.1.2 Onderdelen

De voor Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. genoemde 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 vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied' (swr-ca): cultuurhistorisch attentiegebied.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6 lid 1.2 mag uitsluitend worden gebouwd indien:

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

#### 6.2.2 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 6 lid 1.2 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.

#### 6.2.3 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.

#### 6.2.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten, zoals bedoeld in artikel 6 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.



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

#### 6.3.1 Hoofdregeel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6 lid 1.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) uitvoeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- c. het vellen, rooien of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

#### 6.3.2 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.

#### 6.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6 lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. 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. 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.

#### 6.3.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten als bedoeld in artikel 6 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.

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

#### 6.4.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

Op de binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 6 lid 1.2 is het verboden om de oorspronkelijke hoofdbouwmassa en/of oorspronkelijke – al dan niet vrijstaande – bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan) geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

#### 6.4.2 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 cultuurhistorische attentiegebieden, 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.

#### 6.4.3 Niet verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders zijn niet gehouden een omgevingsvergunning voor het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied te verlenen, indien de sloopwerkzaamheden in strijd zijn met waarden in de waardestelling, 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.

#### 6.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 6 lid 1.2, onder e., 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.

### 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' 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 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen 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 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van één bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van 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 bijbehorend bouwwerk en/of het ondergronds bouwen dieper dan één bouwlaag, mits hierdoor in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### 8.2 Antennemasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

#### 9.1 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 bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

#### 9.2 Parkeerregels

##### 9.2.1 Parkeerregels 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 gerealiseerd en/of in stand wordt gehouden.

##### 9.2.2 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 10 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 aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50,00 meter;
  2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid;
  3. 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 totale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een overschrijding van de 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 3,00 meter.

### 11.2 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 12 Algemene procedureregels

### 12.1 Omgevingsvergunning

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.



## 12.2 Nadere eisen

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

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één 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.

## 12.3 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 4.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

## Artikel 13 Overige regels

### 13.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen

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





## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 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 de 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 teniet is gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### 14.2 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 strijdige 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels van het bestemmingsplan 'Nieuwbouwwoningen Cimbalenstraat' van de gemeente Maastricht.



## Bijlage 1 MPE-inventarisatie Cimbalenstraat

