

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal

Gemeente Maastricht

COLOFON

IDN-nummer: NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-
Versie: vg01
Status: vastgesteld

Datum: 16 juni 2026

Projectnummer: VPA 2023.34

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Toepassingsbereik	13
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	14
2 Regels voor functies en activiteiten	15
Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod	15
Artikel 5 Aanvraagvereisten.....	16
Artikel 6 Groen.....	17
Artikel 7 Verkeer	19
Artikel 8 Wonen	21
Artikel 9 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	25
3 Algemene regels	28
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 11 Algemene bouwregels.....	28
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels.....	29
 Bijlage 1 Groeninrichtingsplan.....	 30



1 Inleidende regels

Preambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van woningbouwontwikkeling op de locatie Vroendaal te Maastricht en is als nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Maastricht. Dit hoofdstuk is bekendgemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Maastricht. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22b' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22b' gelezen worden.



Artikel 1 Begrippen

Voor toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

1.1 toepassing omgevingsplan

artikel 1.1 van de Omgevingswet, artikel 1.1 van het Omgevingsbesluit, artikel 1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 1.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving en artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn van overeenkomstige toepassing op dit omgevingsplan, tenzij hierna daarvan is afgeweken.

1.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Maastricht.

1.3 plan

het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal' met identificatienummer NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-vg01 van de gemeente Maastricht.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en/of uitbouw

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

1.7 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 die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

1.8 additionele voorzieningen

die voorzieningen die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plastieken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor)fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.

1.9 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragersysteem, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.10 archeologisch onderzoek

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



1.11 archeologische zone

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om de bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de tweede stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone b' (historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur en buiten historische dorpskernen).

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 behoud ex situ

het door of namens het bevoegd gezag verwijderen van gedocumenteerd archeologisch materiaal van de vindplaats, eventueel gevolgd door het behoud daarvan elders.

1.15 behoud in situ

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.16 bekende archeologische vindplaats

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

1.17 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.

1.18 betaalbare woning/sociale woning

een sociale woning kan een sociale huurwoning of een sociale koopwoning zijn. Hieronder worden verstaan:

- sociale huurwoning: een woning waarbij de aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen maximaal het bedrag zoals bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a. van de Wet op de huurtoeslag (de DEAB-grens) bedraagt. De doelgroep voor sociale huurwoningen wordt aangemerkt als huishoudens met een jaarlijks bruto-inkomen van hoogstens de DEAB-norm, waarbij de instandhouding voor ten minste 15 jaar na ingebruikname is verzekerd;
- sociale koopwoning: een sociale koopwoning met een aankoopprijs en instandhoudingstermijn conform de definitie in de Verordening Betaalbare Woningbouw Maastricht.

1.19 bodemverstoring

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 meter onder het 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 doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

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

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.28 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis)

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

1.29 cultureel erfgoed

alle materiele getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te representeren 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 waarde vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.

1.32 dark store

niet of slechts in zeer beperkte mate voor publiek toegankelijke opslagruimte of bedrijfskeuken (anders dan een winkel) met overwegend consumentenartikelen (waaronder dagelijkse goederen, al dan niet ter plaatse bereid), waar goederen die op internet (internetwinkel) kunnen worden



besteld, worden opgeslagen, al dan niet ter plaatse bereid en gedistribueerd. De levering van goederen aan de klant vindt op een andere locatie plaats via een flitsbezorgdienst waarbij in relatief beperkte mate sprake is van direct fysiek klantcontact en waarbij het productaanbod relatief beperkt is.

1.33 detailhandel

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

1.34 flitsbezorgdienst

een specifieke vorm van een bedrijfsactiviteit (anders dan detailhandel), bestaande uit het dagelijks veelvuldig (binnen (zeer) korte termijn) distribueren en afleveren van via het internet (internetwinkel) bestelde goederen aan klanten op een andere locatie. De goederen worden vanuit een zogenoemde dark store of dark kitchen kort na de bestelling aangeleverd aan de bezorger voor een directe levering aan de klant.

1.35 gebouw

bouwwerken dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 gebouwerf

bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouwen in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.37 gemeentelijk antennebeleid

het 'Beleid antenne-installaties voor mobiele communicatie (Antennebeleid 2009)', zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders d.d. 29.01.2009 of diens rechtsopvolger.

1.38 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of 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, groeilampen, ventilatoren en lectuur.

1.40 growshop

een specifieke vorm van detailhandel voor growproducten.

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 head-producten

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



1.43 headshop

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.44 herbouw

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

1.45 historisch relict

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeves en vestingwerken.

1.46 hoofdgebouw

gebouw, of bouwkundig en functioneel te onderscheiden gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor verrichten van andere activiteiten dan bouwactiviteiten die op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel zijn toegestaan en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die toegestane activiteiten het belangrijkste is.

1.47 hoofdverblijf

feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

1.48 hospes/hospitaregeling

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerken voor de hospes/hospitaregeling is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft geen eigen voorzieningen (te weten toiletruimte, badkamer 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.

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

1.50 kamergewijze verhuur

het verschaffen van woonverblijf in een (gedeelte van een) gebouw middels meer dan één wooneenheid (voor kamerverhuur). De bewoners delen samen één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

1.51 maaiveld

de bovenkant van een terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.52 middeldure huurwoning

hiertoe behoort de woningbouwcategorie middeldure huurwoning, zoals deze is beschreven in de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' of diens rechtsopvolger.

1.53 nok

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



1.54 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit en gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

1.55 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.

1.56 ondergeschikt

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.57 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.

1.58 overig bouwwerk

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

1.59 overkapping/carport

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

1.60 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.

1.61 parkeernormen

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.10.2021 vastgestelde 'Parkeernormen Maastricht 2021', of diens rechtsopvolger.

1.62 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.

1.63 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 TAM-omgevingsplan.



1.64 short stay

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

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruiksovereenkomsten plaatsvindt;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

1.65 slopen

geheel of gedeeltelijk afbreken.

1.66 smart-producten

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

1.67 smartshop

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.68 sociale woning

hiertoe behoren de woningbouwcategorieën sociale huur en sociale koop, zoals deze zijn beschreven in de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' of diens rechtsopvolger.

1.69 Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021

de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021', zoals vastgesteld door de raad d.d. 28.09.2021, of diens rechtsopvolger.

1.70 verstoringsoppervlakte, projectgebied

de omvang van een 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 Omgevingswet.

1.71 voorgevellijn

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

1.72 wonen

het gehuisvest zijn van een huishouden in een woning of wooneenheid (voor kamergewijze verhuur).

1.73 woning

een (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 betreffend huishouden te gebruiken toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

1.74 woningomzetting

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

1.75 woningsplitsing

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



1.76 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie bij kamergewijze verhuur, 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.

1.77 zendmast

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.78 zolder

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



Artikel 2 Toepassingsbereik

1. het plan als bedoeld in artikel 1.3 is een aanvulling op het omgevingsplan als bedoeld in artikel 1.2. Het bepaalde in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 1.2 blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van bepalingen, de bepalingen van het plan als bedoeld in artikel 1.3 voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;
2. de regels in dit plan als bedoeld in artikel 1.3 zijn van toepassing op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-vg01, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>;
3. op de in lid 2 genoemde locatie zijn de regels van artikel 22.27 van het omgevingsplan als bedoeld in artikel 1.2 niet van toepassing.



Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

In aanvulling op de meet- en rekenbepalingen als bedoeld in artikel 22.24 van het omgevingsplan, zijn de volgende meet- en rekenbepalingen van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het eerste tot en met het zesde lid:

3.1 de dakhelling

helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

3.4 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.

3.5 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.

3.6 ondergeschikte bouwdelen

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



2 Regels voor functies en activiteiten

Artikel 4 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden (zonder omgevingsvergunning) gronden of bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegeede functies en toegestane gebruiksactiviteiten.



Artikel 5 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit plan als bedoeld in artikel 1.3.



Artikel 6 Groen

6.1 Functieomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

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

6.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

6.2.1 Gebouwen

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,00 meter.

6.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen de volledige functie 'Groen' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

6.3 Maatwerkvoorschriften

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

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



6.4 Aanwijzing vergunningplicht - bouwactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in subsubparagraaf 6.2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,00 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

6.5 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond.



Artikel 7 Verkeer

7.1 Functieomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. wegverkeer;
- b. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p);
- c. verblijfsgebied;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

7.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.2.1 Gebouwen

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

7.2.2 Additionele voorzieningen

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

- a. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10,00 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12,00 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.

7.3 Maatwerkvoorschriften

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

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



- e. de brandveiligheid en de rampenbestrijding.



Artikel 8 Wonen

8.1 Functieomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

- a. wonen in woningen;
- b. ondergronds parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. short stay;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

8.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de op de plankaart aangegeven bouwaanduiding 'gestapeld' (gs) mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. de voorgevellijn van een hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens aan de zijde van de openbare weg te worden geplaatst;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de plankaart is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de plankaart is aangegeven;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- g. van het totaal aantal wooneenheden, zoals genoemd onder sub f., dient minimaal 60% een betaalbare woning te zijn;
- h. van het totaal aantal wooneenheden, zoals genoemd onder sub f., dient minimaal 30% sociale huur te zijn;
- i. voor woningen in de categorie sociale huur geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 45 m² en voor woningen met een huurprijs boven de DEAB-grens geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 55 m²;
- j. de instandhoudingstermijn van woningen in de categorie sociale huur bedraagt ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname en de instandhoudingstermijn van woningen in de categorie sociale koop bedraagt ten minste 5 jaar na de eerste ingebruikname, een en ander conform de Verordening Betaalbare Woningbouw Maastricht 2021, of diens rechtsopvolger.

8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per grondgebonden woning mag niet meer bedragen dan 80 m²;



- d. de gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient, indien niet tot in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, ten minste 3,00 meter te bedragen;
- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

8.2.3 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 totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag niet meer dan 30 m² 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 voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
 - 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.

8.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

8.4 Aanwijzing vergunningplicht - bouwactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in subsubparagraaf 8.2.3 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.



8.5 Specifieke gebruiksactiviteiten

8.5.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de woning is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdactiviteit 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).

8.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan.

8.5.3 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 worden gebruikt 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.

8.5.4 Hospes/hospita

Wooneenheden in een woning zijn toegestaan indien:

- a. de eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdvverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van de woning is;
- b. de wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden in de woning gerealiseerd worden;
- d. de woning beschikt over een, al dan niet in pandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
 1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
 2. een in pandige stalling voor fietsen nog hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
 3. een in pandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

8.5.5 Voorwaardelijke verplichting groeninrichting

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen voor de woonfunctie zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 sub a worden gebruikt mits in het eerst mogelijke plantseizoen na gereedkoming van de woningen uitvoering wordt gegeven aan het groeninrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en deze groeninrichting in stand wordt gehouden.

8.5.6 Voorwaardelijke waterbergende voorzieningen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd mits waterbergende voorzieningen, met een minimale capaciteit zoals opgenomen in het onderzoek in bijlage 7 (infiltratieadvies d.d. 24 oktober 2025) bij de plantoelichting, worden gerealiseerd en in stand gehouden.



8.5.7 Voorwaardelijke verplichting bodemsanering

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor Wonen aangewezen gronden, is slechts toegestaan nadat de bodemsanering, conform een in te dienen en goed te keuren plan van aanpak, volledig is uitgevoerd.

8.6 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten

8.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in subsubparagraaf 8.5.2 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 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving.



Artikel 9 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

9.1 Functieomschrijving

9.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen locatie mag, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), gebruikt worden voor de bescherming van de in die gronden aanwezige archeologie.

9.1.2 Onderverdeling

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen locaties kennen de volgende onderverdeling van de in die gronden aanwezige archeologie:

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

9.2 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.2.1 Archeologische zones

9.2.1.1 Voorwaarden archeologische zones

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

1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende functie, en;
2. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar, op grond van een archeologisch onderzoek, niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel door het bevoegd gezag is aangegeven dat er een preventief archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en op basis hiervan een beslissing is genomen over het behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'.

9.2.1.2 Geen verstoring

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in sub a., onder 2 vindt plaats indien:

1. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
2. het bouwplan of de bouwplannen uitsluiting 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;
3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische resten (meer) aanwezig zijn.



9.2.1.3 Voorschriften omgevingsvergunning

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

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

9.2.2 Rapportageplicht

9.2.2.1 Rapportage

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

9.2.2.2 Programma van Eisen

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

9.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen 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 verharden van wegen, voet-, ruiters- 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 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 bouwwerken is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwwerken.

9.4 Aanwijzing vergunningplicht - sloopactiviteiten

9.4.1 Archeologische zones

9.4.1.1 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstoring ingreep dieper dan 0,40 meter onder maaiveld met zich brengt, en:

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', of;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

9.4.1.2 Nadere voorwaarden

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

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



3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen/parkeergarage

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds worden gebouwd tot een bouwdiepte van één bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' (pg) is ondergronds bouwen ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage tot een bouwdiepte van maximaal 3,50 meter beneden maaiveld en een gebouw met een maximale bovengrondse bouwhoogte van 2,00 meter toegestaan.

11.2 Balkons

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' [*sba-b*] is een balkon toegestaan als buitenruimte behorende bij de woonfunctie. Hierbij dient een minimale onderdoorgang van 3,00 meter te worden aangehouden, gemeten vanaf onderliggend maaiveld.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Verboden gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder verboden 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- en growshops;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een flitsbezorgdienst en/of het gebruik van een pand ten behoeve van een dark store.

12.2 Parkeerregels

12.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik genomen worden en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de



voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

12.3 Balkons

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' [*sba-b*] is een balkon toegestaan als buitenruimte behorende bij de woonfunctie. Hierbij dient een minimale onderdoorgang van 3,00 meter te worden aangehouden, gemeten vanaf onderliggend maaiveld.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' mogen, ongeacht het bepaalde in de onderliggende functie(s), enkel bouwwerken worden gebouwd indien de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd blijft en de regels van de Omgevingsverordening Limburg dienaangaande in acht worden genomen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

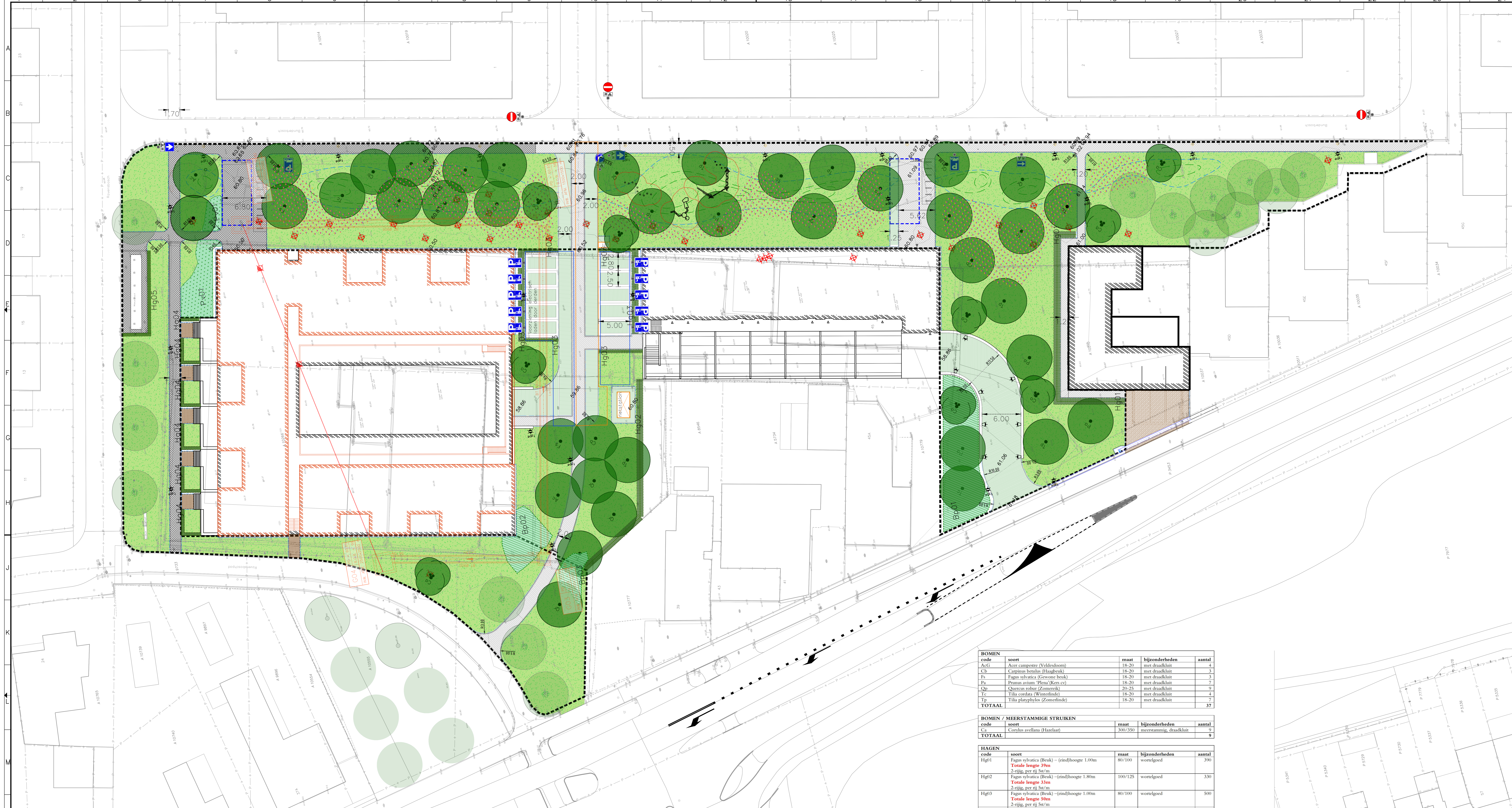
Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- 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 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 meter;
 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.



Bijlage 1 Groeninrichtingsplan





legenda

- riolering**
- molgoot, nieuw, aansluiten bestaand straatbaksteen, 5 strekken, keifmaat
 - straatkolk, nieuw
 - gietsijzer, als bestaand
 - rioolleiding, (te) vervallen
 - rioolput, verwijderen
 - GWA, transportleiding, BT900
 - GWA, rioolput
 - zone - infiltratiekoffer
 - zone - kabels (Enexis)

- verhardingen, algemeen**
- opsluitband beton 80x200
 - opsluitband beton 100x200
 - strek, betonstraatsteen, keifmaat
 - strek, straatbaksteen, keifmaat
 - strek, straatbaksteen, dikformaat
 - aanpassing rijksweg, wegmarkering
 - pijl, wit
 - wegmarkering, wit
 - verdringsvlak, wit
 - geleider, beton

- verhardingen**
- betontegel 200x200, diagonaal
 - betonstraatsteen, grijs keifmaat, elleboogverband
 - betontegel 200x400x60 (maattegel)
 - betontegel 300x300 (uitstapstrook)
 - grasbeton, graslines
 - grasbeton, graslines, met uitstapstrook
 - straatbaksteen, bruin (aardse tint)
 - waalformaat, halstens verband
 - straatbaksteen, bruin (aardse tint)
 - keifmaat, elleboogverband

- beplanting**
- boom, bestaand
 - boom, nieuw
 - boom - meerstammig, nieuw
 - boom, verwijderen
 - haag, nieuw
 - struweel, heesterbeplanting
 - vaste planten
 - gazon
 - bloembollen

- overig**
- fietsleunbuegel, h.o.h 1.00m - Velopa Leon (RVS)
 - verlichting, type nader te bepalen
 - verkeersbord
 - fietsluis
 - container gft
 - netstratien
 - grondheuveld
 - speeltoestel, type nader te bepalen
 - hoogte, nieuw
 - opstelplaats brandweer
 - grens - beheergrens

BOMEN

code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
AcC	Acer campestre (Veldesdoorn)	18-20	met draakluit	4
Cb	Carpinus betulus (Haagbeek)	18-20	met draakluit	3
Fs	Fagus sylvatica (Gewone beek)	18-20	met draakluit	3
Pa	Prunus avium 'Mou de Kers cv'	18-20	met draakluit	7
Qn	Quercus robur (Zomereik)	20-25	met draakluit	9
Tc	Tilia cordata (Winterlinde)	18-20	met draakluit	4
Tp	Tilia platyphyllos (Zomerlinde)	18-20	met draakluit	7
TOTAAL				37

BOMEN / MEERSTAMMIGE STRUIKEN

code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Ca	Corvus avellana (Haalcaai)	300/350	meerstammig, draakluit	9
TOTAAL				9

HAGEN

code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Hg01	Fagus sylvatica (Beuk) - (eind)hoogte 1.00m	80/100	wortelgoed	390
	Totale lengte 39m			
	2-rijig, per rij 5tr/m			
Hg02	Fagus sylvatica (Beuk) - (eind)hoogte 1.80m	100/125	wortelgoed	330
	Totale lengte 33m			
	2-rijig, per rij 5tr/m			
Hg03	Fagus sylvatica (Beuk) - (eind)hoogte 1.00m	80/100	wortelgoed	500
	Totale lengte 50m			
	2-rijig, per rij 5tr/m			
Hg04	Fagus sylvatica (Beuk) - (eind)hoogte 1.00m	80/100	wortelgoed	360
	Totale lengte 36m			
	2-rijig, per rij 5tr/m			
Hg05	Fagus sylvatica (Beuk) - (eind)hoogte 1.00m	80/100	wortelgoed	170
	Totale lengte 17m			
	2-rijig, per rij 5tr/m			
TOTAAL				1750

BOSPLANTSOEN - STRUWEL

code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Bp01	Totale oppervlakte: 126m ²			
	Gemeenschappelijke Plantenstand: 1,25x1,25m			
	Cornus sanguinea (Rode kornoelje) - 20%	100/125	wortelgoed	16
	Ceanothus monspeliensis (Ezengifje; meidoorn) - 20%	100/125	wortelgoed	16
	Euonymus europaeus (Kardinaalshut) - 20%	100/125	wortelgoed	16
	Ribes rubrum (Aalbes) - 20%	100/125	wortelgoed	16
	Viburnum opulus (Cederve roos) - 20%	100/125	wortelgoed	16
	Totale oppervlakte: 64m ²			
Bp02-lp03	Planten in groepen van ca. 5m ²			
	Buddleja davidii 'Nanho Blue' (Vlinderstruik)	C1.5 30/40	3 st/m ²	48
	Dierfilla sessilifolia 'Ratoneer' (Dierfilla)	C1.5 30/40	3 st/m ²	48
	Prunus laurocerasus 'Otto Luyken' (Laurier)	C1.5 30/40	3 st/m ²	48
	Spiraea nipponica 'Jane Bride' (Sperstruik)	C1.5 30/40	3 st/m ²	48
TOTAAL				272

PLANTVAK

code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Pv01	Vaste planten, bloeiende heesters			
(86m ²)	Schudaw (halfschaduw)			
TOTAAL				

GRASMENSGEL

code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
Gr01	Kruidentrijk grasmengsel	1,0 - 1,5 kg/are		
(190m ²)				
TOTAAL				

BLOEMBOLLEN

code	soort	maat	bijzonderheden	aantal
B01	Bloembollen mengsel / bijmengsel			
(69m ²)				
TOTAAL				

Compass rose and scale information:

- mateenheid tenzij anders vermeld: meters
- alle maten dienen in het werk gecontroleerd te worden

datum	paraaf	controle	opmerking
2026-02-06	X	X	wijziging nav overleg

bureau VERBEEK
 landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

project: vroendaal - rijksweg maastricht datum: 2026-02-06
 onderdeel: definitief ontwerp schaal: 1:200
 projectnr: NL-MA-23.10.04 formaat: A0
 blad: D00 getekend: rs
 opdrachtgever: Vroendaal BV gecontroleerd: jr
 status: concept vrijgegeven: jr

limmelderweg 6
 6222 pb maastricht www.bureauverbeek.nl
 tel +31 (0)43 450 30 45 info@bureauverbeek.nl