

# Inhoudsopgave

---

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	14
<hr/>	
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Bedrijf	20
Artikel 5 Bedrijventerrein - Stedelijke werklocatie	24
Artikel 6 Centrum	26
Artikel 7 Groen	32
Artikel 8 Horeca	34
Artikel 9 Maatschappelijk	38
Artikel 10 Sport	40
Artikel 11 Verkeer	42
Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied	44
Artikel 13 Wonen	46
Artikel 14 Woongebied	52
Artikel 15 Leiding - Gas	57
Artikel 16 Leiding - Water	58
Artikel 17 Waarde - Maastrichts Erfgoed	60
<hr/>	
<b>3 Algemene regels</b>	<b>67</b>
Artikel 18 Anti-dubbelregel	67
Artikel 19 Algemene bouwregels	67
Artikel 20 Algemene gebruiksregels	67
Artikel 21 Algemene aanduidingsregels	68

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 23 Algemene wijzigingsregels	69
Artikel 24 Algemene procedureregels	70
Artikel 25 Overige regels	70
<hr/>	
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>72</b>
Artikel 26 Overgangsrecht	72
Artikel 27 Slotregel	72
Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht	73
Bijlage 2 Deelrapporten MPE	74
Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten	75
Bijlage 4 Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht	76

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Maastricht Noordwest" van de Gemeente Maastricht.

### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpMtrichtNoordwest-ow01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

### 1.3 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.

### 1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en/of uitbouw:

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

### 1.6 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft dat met die woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

### 1.7 additionele voorzieningen:

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

### 1.8 afhaalservice:

een vorm van detailhandel met als hoofddoel het, niet voor consumptie ter plaatse, verstrekken van bereide etenswaren, met optioneel als nevenactiviteit het, niet voor consumptie ter plaatse, verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken.

### 1.9 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen.

### 1.10 antennebeleid:

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.

**1.11 antenne-installatie:**

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

**1.12 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'.

**1.13 archeologische zone:**

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

**1.14 atelier:**

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

**1.15 bebouwing:**

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

**1.16 bebouwingspercentage:**

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

**1.17 bedrijf:**

Een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op vervaardigen, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

**1.18 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:**

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

**1.19 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

**1.20 bekende archeologische vindplaats:**

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

**1.21 bestand(e):**

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.22 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.23 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.24 bijgebouw:**

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

**1.25 bodemverstoring:**

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

**1.26 bouwen:**

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

**1.27 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.28 bouwlaag:**

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

**1.29 bouwperceel:**

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

**1.30 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.31 bouwvlak:**

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

**1.32 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.

**1.33 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**1.34 cafetaria/snackbar/fastfoodbedrijf:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

**1.35 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.

**1.36 coffeeshop:**

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

**1.37 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis):**

*Aan huis:*

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

*Niet aan huis:*

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

**1.38 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.

**1.39 cultuurhistorisch attentiegebied:**

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

**1.40 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.

**1.41 cultuurhistorische waardestelling:**

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

**1.42 dakopbouw:**

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

**1.43 detailhandel:**

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

**1.44 detailhandel in grove/grote materialen:**

vorm van detailhandel ten behoeve van het verkopen van:

- materialen voor toepassing en verwerking aan gebouwen, zoals kozijnen, overkappingen, veranda's, buitenzonweringen, keukens en badkamers;
- boten, kampeerwagens, landbouwwerktuigen en -machines en volumineuze bouwmaterialen zoals zand, grond, stenen en hout.

Hieronder wordt niet verstaan: detailhandel in auto's en motoren en reguliere detailhandel.

**1.45 dominant bouwwerk:**

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

**1.46 eco-producten:**

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

**1.47 erotisch horecabedrijf:**

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer "seksbedrijf" zoals bedoeld en omschreven in artikel 1 lid 77 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig.

**1.48 galerie:**

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

**1.49 gebouw:**

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

**1.50 geluidgevoelig object:**

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

**1.51 gevelafwerking:**

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

**1.52 grow-producten:**

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

**1.53 growshop:**

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

**1.54 guesthouse:**

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, geen shortstay zijnde, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning en wordt gerund door de eigenaren, tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

**1.55 head-producten:**

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

**1.56 headshop:**

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

**1.57 herbouw:**

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

**1.58 historisch relict:**

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

**1.59 hoofdgebouw:**

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

**1.60 horeca:**

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

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

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

**horeca categorie 1:**

vorm van horeca binnen detailhandel, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar voor maximaal 25% van het vloeroppervlak overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en niet-alcoholische dranken worden verstrekt, zonder terrasvoorziening;

**horeca categorie 2:**

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

**horeca categorie 3:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, restaurant met alcohol, juice- en healthbar;

**horeca categorie 4:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nachtcafé en een zalencentrum (met nachtvergunning);

**horeca categorie 5:**

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

**1.61 interieur:**

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

**1.62 kamergewijze verhuur:**

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

**1.63 kantoor:**

gebouw of gedeelte van gebouw dat door indeling en inrichting bestemd is voor het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied (al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek). Een ondergeschikte kantoorfunctie is een onlosmakelijk onderdeel van het gevestigde bedrijf zoals de administratie, inkoop, marketing en P&O.

**1.64 kenmerkend bouwwerk:**

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, waarvan het exterieur bescherming geniet ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

**1.65 kringloopcentrum:**

een bedrijf dat goederen verzamelt die nog bruikbaar zijn. Het selecteert, sorteert en repareert de goederen en verkoopt goederen gecombineerd (zowel grootschalige als kleine producten), zoals meubels, kleding, huisraad, boeken en speelgoed. Er is sprake van opslag en een werkplaats in combinatie met een verkooppriimte. De goederen worden meestal gratis ter beschikking gesteld en verkocht voor lage prijzen waarbij het hergebruik van goederen centraal staat.

**1.66 (beperkt) kwetsbaar object:**

In het voorliggende plan wordt verstaan onder:

## a. kwetsbare objecten:

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld onder b.;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
  - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
  - scholen, of
  - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- en de volgende gebouwen, complexen en terreinen:
  - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object, of
  - complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
  - kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

## b. beperkt kwetsbare objecten:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants en winkels, voorzover zij niet onder a. vallen;
- sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder a. vallen;
- objecten die met de onder b. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans

aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn; ·

- kampeerterrainen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder a. vallen.

#### **1.67 langzaam verkeer:**

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

#### **1.68 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociale, (para-)medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur (kantoren e.d.), artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kind- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

#### **1.69 mantelzorg:**

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

#### **1.70 nok:**

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

#### **1.71 nutsvoorzieningen:**

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

#### **1.72 onderbouw:**

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

#### **1.73 ondergeschikt:**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

#### **1.74 ondergeschikte detailhandel:**

handel in producten die direct samenhangen met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten en in ruimtelijk, functioneel en in inkomenswerwend opzicht ondergeschikt aan de bedrijfsmatige functie.

#### **1.75 ondergeschikte horeca:**

een vorm van horeca die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, die alleen wordt uitgeoefend tijdens publieke openingstijden van de hoofdactiviteit en die in inkomenswerwend opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige functie.

#### **1.76 ondergeschikte kantooractiviteit:**

een kantoorfunctie die deel uitmaakt van een bedrijfsmatige hoofdactiviteit en die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan die hoofdactiviteit en waarbinnen hoofdzakelijk administratieve en representatieve werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de hoofdactiviteit. Solitaire kantoorvestigingen worden hier niet onder begrepen.

**1.77 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.

**1.78 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.

**1.79 parkeernormen:**

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals door het college d.d. 02.02.2016 vastgesteld. Deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

**1.80 peil:**

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

**1.81 productiegebonden detailhandel:**

handel in producten die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld worden en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**1.82 productiegebonden opslag:**

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

**1.83 (publieksaantrekkende) dienstverlening:**

een met detailhandel vergelijkbare functie voor het verrichten van diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank met balie, stomerij, wasserette, apotheek, postkantoor, reisbureau, schoonheidsinstituut, fotostudio en naar aard daarmee gelijk te stellen functies.

**1.84 risicovolle inrichting:**

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

**1.85 seksbedrijf:**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte, handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld, dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

**1.86 setback:**

teruggliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback

wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte. In geval een set-back aanwezig is, is het niet toegestaan de set-back af te dekken met een kap dan wel op de set-back nog een set-back te bouwen.

**1.87 shortstay:**

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

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

**1.88 slopen:**

geheel of gedeeltelijk afbreken.

**1.89 smart-producten:**

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

**1.90 smartshop:**

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

**1.91 sportieve recreatie:**

voorzieningen bedoeld voor sportieve vormen van recreatie, zoals een klimhal, scouting, fitness, dans- en vechtsport of een skeelerbaan.

**1.92 stedelijke werklocatie:**

Terrein bestemd voor een diversiteit aan bedrijfsmatige activiteiten waarin ruimte is voor functiemenging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Een stedelijke werklocatie is een locatie met een meer publieksaantrekkende werking (in tegenstelling tot de bedrijvenparken) en ontmoetingen tussen zowel ondernemers als ook bezoekers. Specifiek zijn deze stedelijke werklocaties ook geschikt voor ambachtelijke bedrijvigheid waarbij productie plaatsvindt op originele c.q. traditionele wijze, waarbij in de bedrijfspanden ook mogelijkheden zijn voor het vestigen van kunstenaarswerkplekken eventueel gecombineerd met culturele activiteiten, sport, sportieve recreatie, kleinschalige horeca categorie 2 en kringloopcentra. De vestiging van bedrijfswoningen is mogelijk mits er geen nadelige gevolgen zijn voor bestaande bedrijfsvoeringen.

**1.93 verstoringsoppervlakte, projectgebied:**

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

**1.94 volkstuin:**

particuliere tuin die niet bij de eigen woning ligt, waarop voor de niet commerciële teelt, planten, groenten en fruit kunnen groeien.

**1.95 voorgevelijn:**

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

**1.96 waardevolle cultuurhistorische elementen:**

objecten en bouwwerken, niet zijnde gebouwen, met cultuurhistorische waarde die bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

**1.97 waardevolle groenelementen:**

karacteristieke elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, poelen, grachten en vijvers en welke bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

**1.98 wegverkeer:**

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

**1.99 woning:**

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

**1.100 woningomzetting:**

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

**1.101 woningsplitsing:**

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

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

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

**1.103 zendmast:**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

**1.104 zolder:**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 de dakhelling:**

helling van het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3 de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6 ondergeschikte bouwdelen:**

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

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven met in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bij de functie onder a. behorende mestopslagplaatsen met een maximum inhoud van 2.500 m<sup>3</sup>;
- c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- d. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuintuin (vt)';
- e. een bed & breakfastvoorziening voor 4 kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige rijksmonument(en).
- g. extensief recreatief medegebruik;
- h. wegen en paden;
- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

#### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. kassen en tunnelkassen zijn niet toegestaan;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

#### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bedrijfswoning dient in het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd;

- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>;
- d. indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt dan de in d. aangegeven maat, geldt die inhoud als maximum;
- e. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 3.2.4 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van silo's, die uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- d. buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend permanente, open groeiondersteunende voorzieningen toegestaan ten behoeve van fruitteelt met een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 8 m.;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

#### 3.2.6 Bestaande gebouwen buiten bouwvlak

Gebouwen buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan buiten de aanduiding 'bouwvlak', met dien verstande dat bestaande gebouwen zijn toegestaan, waarbij herbouw niet is toegestaan.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. artikel 3 lid 2.5 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in artikel 3 lid 1 opgenomen waarden.
- b. artikel 3 lid 2.5 sub d ten behoeve van het toestaan van lage teeltondersteunende voorzieningen, anders dan toegestaan in artikel 3 lid 2.5 sub d en hoge tijdelijke open teeltondersteunende voorzieningen voor zover het bouwen betreft, mits:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
  2. de teeltondersteunende voorzieningen niet langer aanwezig mogen zijn dan 7 maanden, met dien verstande dat:
  3. de ondersteunende bouwwerken permanent aanwezig mogen zijn;
  4. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m<sup>2</sup>;
  5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden, te weten de kleinschaligheid van het landschap, de doorzichten, het ervaren van de hoogteverschillen, de beleving van het landschap;
  6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterhuishouding;
  7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bodemmorfologie.
- c. artikel 3 lid 2.6 teneinde herbouw van een gebouw buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogelijk te maken, mits:
  1. geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 3 lid 1 en het bouwperceel een minimale omvang heeft van 1 ha;
  2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. als staanplaats of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde, dan wel in het natuurgebied uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. voor sport-, wedstrijd- of speelterreinen, parkeerterreinen, zwemgelegenheden, lig- en speelweiden;
- c. voor het beproeven van voertuigen; voor de beoefening van de motorsport; voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, met uitzondering van rally's en puzzelritten;
- d. voor het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen buiten verharde wegen of paden;
- e. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- f. het inkuilen van veevoer en het opslaan van mest- en/of meststoffen buiten het bouwvlak;
- g. ambachtelijke en/of industriële doeleinden;
- h. detailhandel en groothandel, behoudens de verkoop van bedrijfsproducten, afkomstig van het eigen bedrijf en in eigen beheer;
- i. horecadoeleinden;
- j. permanente of tijdelijke bewoning, welke geen verband houdt met de agrarische bedrijfsvoering;
- k. opslagdoeleinden, behoudens opslagdoeleinden die verband houden met de agrarische bedrijfsvoering of met een winterberging voor onderkomens.

### 3.5.2 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bedrijfswoning is uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 3.5.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis in de bedrijfswoning zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### 3.5.4 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

### 3.5.5 Guesthouse

Binnen de bedrijfswoning 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 ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van 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.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.3 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving, waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen te zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

### **3.6.2 Mantelzorg**

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

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

#### **3.7.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het beplanten van gronden met houtgewas;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het aanbrengen van kleine voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, graven, dempen, vergroten en/of verbeteren van waterlopen, sloten en greppels en het draineren van gronden.

#### **3.7.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 3 lid 7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

#### **3.7.3 Toelaatbaarheid**

De in artikel 3 lid 7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, waarbij de landschapswaarden bestaan uit de kleinschaligheid van het landschap, de doorzichten, het ervaren van de hoogteverschillen en de beleving van het landschap;

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of inrichtingen die zijn genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle bedrijven of inrichtingen;
- b. een privékliniek, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-privékliniek (sm-pk)';
- c. opslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. productiegebonden opslag ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies achter de voorgevelrooilijn;
- e. productiegebonden ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
- f. bedrijfsgebonden ondergeschikte kantoren ten behoeve van de onder a. en b. genoemde functies;
- g. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- h. wegen en paden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. additionele voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

#### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning dient minimaal 250 m<sup>3</sup> te bedragen en mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- c. indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning meer bedraagt dan de in b. aangegeven maat, geldt die inhoud als maximum;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

- e. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 4.2.4 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 4.2.5 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 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de totale oppervlakte aan overkappingen mag per bouwperceel maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen mag worden bebouwd;
  - 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

#### 4.2.6 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

## 4.4 Specifieke gebruiksregels

### 4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 4 lid 1 sub a. en b.;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, behoudens in bedrijfswoningen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

### 4.4.2 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bedrijfswoning is uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

### 4.4.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis in de bedrijfswoning zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### 4.4.4 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

### 4.4.5 Guesthouse

Binnen de bedrijfswoning 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 ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van 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.

### 4.4.6 Bedrijfsbeëindiging

Bij bedrijfsbeëindiging van het in artikel 4 lid 1 sub a. aangegeven bedrijf mag het gebruik van gronden en opstallen worden voortgezet conform de bedrijfsactiviteit zoals aangegeven met deze aanduiding dan wel conform de bedrijfsactiviteiten als aangegeven in artikel 4 lid 1 sub a.

## 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.5.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.3 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de bedrijfswoning, 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. ondergeschikte detailhandel die direct samenhangt met de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving, waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellente zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

### 4.5.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 4.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 4.5.3 Toestaan niet genoemde bedrijven of bedrijven in hogere milieucategorie

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 1 sub a. ten behoeve van:

- a. het toestaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 voor zover niet genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten);
- b. het toestaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 voor zover genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), indien deze aantoonbaar geen negatieve uitstraling naar de (woon)omgeving hebben;
- c. het toestaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 voor zover niet genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), indien deze aantoonbaar geen negatieve uitstraling naar de (woon)omgeving hebben.

## Artikel 5 Bedrijventerrein - Stedelijke werklocatie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - Stedelijke werklocatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven of inrichtingen die passend zijn binnen een stedelijke werklocatie en die zijn genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 en 2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en met uitzondering van risicovolle bedrijven of inrichtingen;
- b. een brandbeveiligingsbedrijf van milieucategorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - brandbeveiliging (sb-bv)';
- c. een gevelreinigingsbedrijf van milieucategorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -gevelreiniging (sb-gr)';
- d. een haringinleggerij van milieucategorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – haringinleggerij (sb-hi)';
- e. een bedrijf met opslag van gevaarlijke stoffen van milieucategorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag gevaarlijke stoffen (sb-ogs)';
- f. een zeilmakerij van milieucategorie 3.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zeilmakerij (sb-zm)';
- g. een locatie voor de verkennersband, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – verkennersband (sm-vb)';
- h. horeca van categorie 2 tot een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, gericht op bezoekers en werknemers van het bedrijventerrein;
- i. sportieve recreatie;
- j. kringloopcentra inclusief benodigde opslag en werkplaats;
- k. opslag ten behoeve van de onder a. tot en met j. genoemde functies achter de voorgevelrooilijn;
- l. productiegebonden ondergeschikte detailhandel ten behoeve van de onder a. tot en met j. genoemde functies, met een maximum van 40% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;
- m. bedrijfsgebonden ondergeschikte kantoren ten behoeve van de onder a. tot en met j. genoemde functies, met een maximum van 50% van het bruto vloeroppervlak voor bedrijven tot een omvang van 500 m<sup>2</sup> en met een maximum van 30% van het bruto vloeroppervlak voor bedrijven met een omvang groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- n. kunstenaarsplekken, eventueel gecombineerd met culturele activiteiten;
- o. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- p. wegen en paden;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. groenvoorzieningen;
- s. tuinen, erven en verhardingen;
- t. additionele voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning dient minimaal 250 m<sup>3</sup> te bedragen en mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>;
- c. indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning meer bedraagt dan de in b. aangegeven maat, geldt die inhoud als maximum;
- d. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 5.2.4 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

### 5.2.5 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 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de totale oppervlakte aan overkappingen mag per bouwperceel maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen mag worden bebouwd;
  3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

### 5.2.6 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;

- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 5 lid 1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel of detailhandel in grove/grote materialen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van permanente buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, behoudens in bedrijfswoningen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

#### **5.4.2 Bedrijfsbeëindiging**

Bij bedrijfsbeëindiging van de in artikel 5 lid 1 sub b. tot en met f. aangegeven bedrijven mag het gebruik van gronden en opstallen worden voortgezet conform de bedrijfsactiviteit zoals aangegeven met deze aanduiding dan wel conform de bedrijfsactiviteiten als aangegeven in artikel 5 lid 1 sub a. en sub g. tot en met j..

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.5.1 Toestaan niet genoemde bedrijven of bedrijven in hogere milieucategorie**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub a. ten behoeve van:

- d. het toestaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 voor zover niet genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten);
- e. het toestaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 voor zover genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), indien deze aantoonbaar geen negatieve uitstraling naar de (woon)omgeving hebben;
- f. het toestaan van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1 voor zover niet genoemd in bijlage 3 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), indien deze aantoonbaar geen negatieve uitstraling naar de (woon)omgeving hebben.

#### **5.5.2 Grotere horecavoorziening**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub h. ten behoeve van het oprichten van een grotere horecavoorziening van categorie 2, met dien verstande dat:

- a. het een kleinschalige horecavoorziening betreft die aantoonbaar voor meerdere bedrijven te gebruiken is, zoals een kantine of lunchroom;
- b. er geen belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving;
- c. ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

#### 5.5.3 Oprichten bedrijfswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 sub o. ten behoeve van het oprichten van een bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak van een bedrijfswoning kan worden aangetoond en deze, gelet op de functie van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein, ter plekke noodzakelijk is;
- b. de op te richten bedrijfswoning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c. er geen belemmeringen zijn voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven in de omgeving;
- d. ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

## Artikel 6 Centrum

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel (dh)';
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. (publieksaantrekkende) dienstverlening;
- e. kantoren tot een maximum bruto vloeroppervlak van 250 m<sup>2</sup>;
- f. horeca van categorie 1 en 2;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- i. tuinen en erven;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

#### 6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

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

Het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen is niet toegestaan.

#### 6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van verkeersgeleidende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;

- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  - 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  - 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
  - 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

#### 6.2.5 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1 Algemeen

- a. De functies zoals genoemd onder artikel 6 lid 1 sub b. tot en met f. mogen uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-maatschappelijk toegestaan (sm-mt) ook maatschappelijke functies op de verdiepingen worden gevestigd.

#### 6.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 6.4.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### 6.4.4 Guesthouse

Binnen de woonfunctie 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 ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van 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.

#### 6.4.5 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 6.4.6 Kamergewijze verhuur

Ten aanzien van kamergewijze verhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamergewijze verhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamergewijze verhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
  1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamergewijze verhuur worden gebruikt;
  2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m<sup>2</sup> te bedragen.

### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.5.1 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 4.5 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m<sup>2</sup>;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een inplanting voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

#### 6.5.2 Aanvullende mogelijkheden kamergewijze verhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 4.6 voor het toestaan van kamergewijze verhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamergewijze verhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig wordt verstoord;

- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

#### 6.5.3 Vestiging grotere kantoren

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 1 sub e. voor het toestaan van kantoren groter dan 250 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak, met dien verstande dat:

- a. er moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- c. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig wordt verstoord.

## Artikel 7 Groen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. taluds;
- f. speelvoorzieningen en hangplekken;
- g. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- h. uitsluitend water in de vorm van een vijver, ter plaatse van de aanduiding 'water (wa)';
- i. een antennemast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'antennemast [am]';
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- l. additionele voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 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 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

#### 7.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

## **Artikel 8 Horeca**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 3;
- b. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)';
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### **8.2 Bouwregels**

#### **8.2.1 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

#### **8.2.2 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning (bw)' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de bestaande bedrijfswoning mag niet worden uitgebreid;
- c. de goothoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### **8.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bebouwde oppervlakte aan carports/overkappingen niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwd deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;
  2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 8.2.5 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en/of opstallen voor andere vormen van horeca dan aangegeven in artikel 8 lid 1.

#### 8.4.2 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bedrijfswoning is uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 8.4.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis in de bedrijfswoning zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### 8.4.4 Mantelzorg

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

#### 8.4.5 Guesthouse

Binnen de bedrijfswoning 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 ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van 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 Afwijken van de gebruiksregels

#### 8.5.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in voor het toestaan artikel 8 lid 4.3 van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten in de bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving, waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen te zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

#### 8.5.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 4.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
  - 1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  - 2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## Artikel 9 Maatschappelijk

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. bestaande, aan de functie(s) zoals genoemd onder a. ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2;
- c. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats (bp)';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen zowel binnen als buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
  3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

#### 9.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen zowel binnen als buiten het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.2 sub b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

#### 9.5.1 Ondergeschikte horeca

Ten aanzien van ondergeschikte horeca geldt:

- a. deze functie mag uitsluitend worden uitgeoefend op de begane grond;
- b. de omvang mag niet meer bedragen dan de bestaande situatie ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

### **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub b. ten behoeve van het toestaan van nieuwe ondergeschikte horeca, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak niet meer mag bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de hoofdfunctie, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. de functie alleen op de begane grond mag worden uitgeoefend;
- c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig mag worden verstoord;
- d. er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

## **Artikel 10 Sport**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden en bijbehorende sportvoorzieningen;
- b. aan de functie onder a. ondergeschikte horeca in de vorm van een sportkantine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - kantine (ss-k)';
- c. een verenigingsgebouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verenigingsgebouw (sm-vg)';
- d. in- en uitritten ten behoeve van de onder a. tot en met c. genoemde functies;
- e. groenvoorzieningen;
- f. paden en overige verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen alleen worden gebouwd op het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van openbare verlichting, ballenvangers en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van sportveldverlichting mag niet meer bedragen dan 25 meter;
- e. de bouwhoogte van dug-outs mag niet meer bedragen dan 1,70 meter en de oppervlakte aan dug-outs per speelveld mag niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### **10.2.3 Additionele voorzieningen**

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

- a. deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Gebouwen**

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

#### **11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

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

#### **11.2.3 Additionele voorzieningen**

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

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

## **Artikel 12 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- d. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

### **12.2 Bouwregels**

#### **12.2.1 Gebouwen**

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

#### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. daar waar de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' direct grenst aan de bestemming 'Centrum' is het, ten behoeve van en aan de gevels waarin zich de toegangen tot deze centrumvoorzieningen bevinden, toegestaan luifels met een maximale diepte van 2,25 meter op te richten, met dien verstande dat uitsluitend zwevende luifels mogen worden gerealiseerd die enkel bevestigd mogen worden aan de gevel van het gebouw en daardoor, behalve via de gevel, geen directe of indirecte steun vindt op of in de grond.

#### **12.2.3 Additionele voorzieningen**

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

#### **12.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone-wijzigingsgebied' de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Woongebied', 'Maatschappelijk' en 'Groen', met inachtneming van onderstaande wijzigingsregels:

- a. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- b. de woningbouw dient vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar te zijn;
- c. de bebouwing dient binnen het wijzigingsgebied zoveel mogelijk aan de zijde van de Pergamijndonk te worden gerealiseerd, zodat aan de zijde van de Van Akenweg een openbare ruimte wordt gecreëerd;
- d. de ruimte tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande kerk dient een groene uitstraling te verkrijgen;
- e. er mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gebouwd;
- f. de bebouwing mag plaatsvinden in maximaal drie bouwlagen;
- g. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 40;
- h. op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan met een maximum van 500 m<sup>2</sup>.

## Artikel 13 Wonen

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld [gs]';
- c. woonwagendplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats (wp)';
- d. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-garageboxen' (sv-gb);
- e. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -transportbedrijf (sb-tb);
- f. maatschappelijke functies, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk (m)';
- g. guesthouse;
- h. aan-huis-verbonden beroepen;
- i. een parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [sba-rm]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige rijksmonument(en).
- k. tuinen, erven en verhardingen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. additionele voorzieningen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Hoofdgebouwen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen bij grondgebonden woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. het bestaande hoofdbouwwerk mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 13 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. mag een woning aan de naar de weg gekeerde zijde worden uitgebreid met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
  2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdbouwwerk;
  4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdbouwwerk;
- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- e. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

#### 13.2.2 Hoofdgebouwen bij gestapelde woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- c. het bestaande hoofdbouwwerk mag niet worden uitgebreid;

- d. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.

#### 13.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten [-bg]' mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden opgericht;
- b. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
  3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 13.2.5 Bouwregels voor woonwagens

Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats (wp)' mogen uitsluitend woonwagens worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woonwagens mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woonwagens' is aangegeven;
- b. de goothoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- c. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 5,50 meter;
- d. de afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. aan-, uit- en bijgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> per woonwagen, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.

#### 13.2.6 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;

- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

### **13.4 Afwijken van de bouwregels**

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

artikel 13 lid 2.2 sub c voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeven;
2. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
3. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
4. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 13 lid 2.2 sub c voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangeven;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 13 lid 2.3 sub b om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 13 lid 2.3 sub c om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 13 lid 2.4 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
2. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
3. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.
4. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

### **13.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **13.5.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **13.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid**

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

#### **13.5.3 Mantelzorg**

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

#### **13.5.4 Guesthouse**

Binnen de woonfunctie 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 ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van 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.

#### **13.5.5 Parkeren voor de voorgevel**

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

### 13.5.6 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

### 13.5.7 Kamergewijze verhuur

Ten aanzien van kamergewijze verhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamergewijze verhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamergewijze verhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
  1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamergewijze verhuur worden gebruikt;
  2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m<sup>2</sup> te bedragen.

### 13.5.8 Dakterrassen

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

## 13.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 13.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- d. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- f. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
- g. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- i. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- j. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

### 13.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.3 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een grondgebonden woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;

- 6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### 13.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.5 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

#### 13.6.4 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.6 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m<sup>2</sup>;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een in pandige voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

#### 13.6.5 Aanvullende mogelijkheden kamergewijze verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.7 voor het toestaan van kamergewijze verhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamergewijze verhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

## Artikel 14 Woongebied

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen ter plaatse aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1';
- b. wonen in de vorm van grondgebonden en/of gestapelde woningen ter plaatse aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2';
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. guesthouse;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

### 14.2 Bouwregels

#### 14.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat woningen binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de positionering van bouwwerken wordt afgestemd op de resultaten van de ten tijde of voorafgaand aan de inwerkingtreding van de definitieve bestemming uit te voeren onderzoeken met betrekking tot relevante milieuwetgeving zoals de Wet geluidhinder, Wet milieubeheer en regelgeving aangaande de externe veiligheid, water en flora en fauna.

#### 14.2.2 Hoofdgebouwen:

##### 14.2.2.1 Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 1':

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 12,5 meter;
- b. de afstand tussen voor- en achtergevel bedraagt maximaal 15 meter.

##### 14.2.2.2 Hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – nieuwbouw 2':

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningbouw dient vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt inpasbaar te zijn en dient te voldoen aan de eisen uit de Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht (bijlage 4 bij deze regels);
- b. de bebouwing mag plaatsvinden in maximaal 4,5 bouwlagen aan de Schepelruwe en 3 bouwlagen aan de Ponjaardruwe;
- c. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 100;
- d. de bebouwing dient zoveel mogelijk op de drie zijden van de rooilijn worden gebouwd aan de Schepelruwe, aan de Bunderruwe en aan de Ponjaardruwe;
- e. de hoek van de Schepelruwe en de Bunderruwe moet onderdeel worden van de parkachtige inrichting van Sportkwartier Noord en de Vendelplein-Bunderruwe wig met wandelpaden en losse boomgroepen;
- f. verharding in het park moet tot een minimum beperkt blijven;
- g. ontsluiting van de locatie gebeurt vanaf de Ponjaardruwe.

#### 14.2.3 Aan-, uit- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan-, uit- en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
  3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 14.2.5 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup> per gebouw.

### 14.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

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

#### **14.4 Afwijken van de bouwregels**

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

artikel 14 lid 2.3 sub a om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot 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.

artikel 14 lid 2.3 sub b om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

artikel 14 lid 2.4 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding 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.

#### **14.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **14.5.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

##### **14.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid**

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan.

##### **14.5.3 Mantelzorg**

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

#### 14.5.4 Guesthouse

Binnen de woonfunctie 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 ten behoeve van guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van 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.

#### 14.5.5 Parkeren voor de voorgevel

Parkeren voor de voorgevel, voor zover er niet geparkeerd wordt voor een garage of carport, is niet toegestaan.

#### 14.5.6 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

#### 14.5.7 Kamergewijze verhuur

Ten aanzien van kamergewijze verhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamergewijze verhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet dient ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- b. kamergewijze verhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
  1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
  2. de minimale oppervlakte per kamer dient 20 m<sup>2</sup> te bedragen.

#### 14.5.8 Dakterrassen

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

### 14.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 14.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- d. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- f. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden;
- g. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- i. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- j. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

#### 14.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 5.3 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw bij een grondgebonden woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde bijgebouwen;
  5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwenregeling;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en Wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### 14.6.3 Parkeren voor de voorgevel

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 5.5 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

#### 14.6.4 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 5.6 voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen splitsingsverbod indien:

- a. in de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
- b. per nieuwe woning wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- c. de bruto vloeroppervlakte per nieuwe woning niet minder bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>, waarbij bergruimte slechts mag worden meegeteld voor 5 m<sup>2</sup>;
- d. de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad;
- e. aanwezige bedrijven in hun functioneren niet onevenredig worden beperkt;
- f. de nieuwe woningen passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- g. de nieuwe woningen beschikken over een inpandigde voorziening om fietsen te stallen en huishoudelijk afval tijdelijk op te slaan.

#### 14.6.5 Aanvullende mogelijkheden kamergewijze verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 lid 5.7 voor het toestaan van kamergewijze verhuur voor meer dan twee kamers dan wel het toestaan van kamergewijze verhuur indien de verhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft, met dien verstande dat:

- a. er voor wat betreft de nieuwe woonruimte(n) moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm;
- b. het woon- en leefklimaat in de omgeving niet onevenredig mag worden verstoord;
- c. de minimale oppervlakte per kamer 20 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- d. de ontstane woonruimten beschikken over een berging en fietsenstalling;
- e. indien de verhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft er per woning maximaal drie kamers voor kamerbewoning worden gebruikt.

## **Artikel 15 Leiding - Gas**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **15.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **15.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

#### **15.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **15.4.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 15 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### **15.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 15 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 15 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

## **Artikel 16 Leiding - Water**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

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

### **16.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming(en) van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen gronden uitsluitend bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de leiding worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

### **16.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16 lid 2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de watervoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

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

#### **16.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

#### **16.4.2 Uitzondering**

Het in artikel 16 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagd vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### **16.4.3 Toelaatbaarheid**

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens

te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 16 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

## Artikel 17 Waarde - Maastrichts Erfgoed

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

#### 17.1.1 Algemeen

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

#### 17.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. tot en met d. 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 2 opgenomen rapportages 'Bestemmingsplan Maastricht Noordwest: deelrapportages cultuurhistorie en archeologie':

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' [*sba – db*]: dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kenmerkend bouwwerk' [*sba – kb*]: kenmerkend bouwwerk, met dien verstande dat uitsluitend het exterieur wordt beschermd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevol cultuurhistorisch element' [*sba – ce*]: waardevol cultuurhistorisch element;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' (*swr – ge*): waardevol groenelement;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied' (*swr-ca*): cultuurhistorisch attentiegebied;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (*swr – a*): archeologische zone a;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (*swr – b*): archeologische zone b;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (*swr – c*): archeologische zone c.

### 17.2 Bouwregels

#### 17.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

##### 17.2.1.1

Op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 17 lid 1.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 17 lid 1.2 onder e., mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 2 opgenomen rapportages 'Bestemmingsplan Maastricht Noordwest: deelrapportages cultuurhistorie en archeologie':

#### 17.2.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 17 lid 1.2 onder a. tot en met d., kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

### 17.2.2 Archeologische zones

#### 17.2.2.1

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

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone b' of kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

#### 17.2.2.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 17.2.2.1 onder b. vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m 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 behoudwaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### 17.2.2.3

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:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
- c. de verplichting om de activiteit die tot 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.

### 17.2.3 Rapportageplicht

#### 17.2.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling 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 is of zijn vastgesteld.

#### 17.2.3.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 17.2.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

#### 17.2.4 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 17 lid 1.2 onder a. tot en met d. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel 17 lid 1.2 onder e. leggen Burgemeester en Wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

### 17.3 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 of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

### 17.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 17 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden past dan wel een kwalitatieve bijdrage aan de genoemde waarden levert, en;
- c. er geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in het stedenbouwkundige beeld, en;
- d. voor zover het bouwen en/of de gevolgen ervan monumenten en/of archeologisch waardevolle locaties betreft, hierover voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning advies dient te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

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

#### 17.5.1 Gemeentelijke monumenten

##### 17.5.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' alsmede 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante 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.

#### *17.5.1.2*

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

#### 17.5.2 Archeologische zones

##### *17.5.2.1*

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. werken of werkzaamheden met een bodem verstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 m. onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, 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, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van een boomgaard;
- h. het scheuren van grasland;
- i. werken die leiden tot inklinking van de bodem, indien en voor zover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.

##### *17.5.2.2*

Voor zover ingevolge hoofdstuk II en III van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

##### *17.5.2.3*

De in 17.5.2.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m<sup>2</sup>, of;
- c. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

##### *17.5.2.4*

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan of kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan of kunnen aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

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

#### 17.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 17.5.1.1 en 17.5.2.1 is niet van toepassing voor werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. Het bepaalde in 17.5.1.1, 17.5.2.1 en 17.5.2.2 is voorts niet van toepassing voor werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

#### 17.5.4 Rapportageplicht

##### 17.5.4.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling 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 is of zijn vastgesteld.

##### 17.5.4.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 17.5.4.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

##### 17.5.5 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' en 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

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

#### 17.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

##### 17.6.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

##### 17.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en 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.

#### 17.6.1.3

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

### 17.6.2 Archeologische zones

#### 17.6.2.1

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

- a. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' en een omvang heeft van minimaal 250 m<sup>2</sup>, of
- c. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 17.6.2.2

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

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

#### 17.6.2.3

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

### 17.6.3 Rapportageplicht

#### 17.6.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardstelling 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 is of zijn vastgesteld.

#### 17.6.3.2

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 17.6.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

### 17.6.4 Advies

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

### **17.7 Wijzigingsbevoegdheid**

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

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 18 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 19 Algemene bouwregels

### 19.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn 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 de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan één bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

### 19.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

## Artikel 20 Algemene gebruiksregels

### 20.1 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- en growshops;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

### 20.2 Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van dit bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels, mits in deze regels expliciet anders is bepaald;

- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:
1. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
  2. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
  3. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

## **Artikel 21 Algemene aanduidingsregels**

### **21.1 geluidzone - industrie**

#### **21.1.1 Aanduidingsomschrijving**

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

#### **21.1.2 Bouwregels**

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

#### **21.1.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 21 lid 1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en geen sprake is van een aantasting van de geluidruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

#### **21.1.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

## **Artikel 22 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;

- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  - 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
  - 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
  - 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- f. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot:
  - 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 meter;
  - 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
  - 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter.
- h. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **Artikel 23 Algemene wijzigingsregels**

### **23.1 Wijziging bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **23.2 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.

### **23.3 Wijziging parkeernormen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van nieuwe parkeernormen.

## **Artikel 24 Algemene procedureregels**

### **24.1 Omgevingsvergunning**

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

### **24.2 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 een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij Burgemeester en Wethouders;
- e. Burgemeester en Wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

### **24.3 Wijzigingen**

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door Burgemeester en Wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

## **Artikel 25 Overige regels**

### **25.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen**

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

## **25.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen**

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

- a. in de eerste plaats de regels van Leiding - Gas;
- b. in de tweede plaats de regels van Leiding - Water;
- c. in de derde plaats de regels van Waarde - Maastrichts Erfgoed.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

## Artikel 26 Overgangsrecht

### 26.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 26.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan 'Maastricht Noordwest'.

## **Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht**

## **Bijlage 2 Deelrapporten MPE**

**Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 4 Nota van Ruimtelijke uitgangspunten Malberg Maastricht**