



Uitwerkingsplan Ravelijnstraat

Gemeente Maastricht

COLOFON

Opdrachtgever:	MVJ Ontwikkelingen B.V.
IDN-nummer:	NL.IMRO.0935.upRavelijnstraat-
Versie:	ow01
Status:	ontwerp
Datum:	1 juni 2018
Auteur:	C. Vandewall
2 ^e lezer:	K. Moonen
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2017.56

Inhoud

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	5
2 Bestemmingsregels	6
Artikel 3 Groen.....	6
Artikel 4 Verkeer	7
Artikel 5 Wonen	8
Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed	10
3 Algemene regels	11
4 Overgangs- en slotregels	12
Artikel 7 Overgangsrecht	12
Artikel 8 Slotregel	12



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het uitwerkingsplan Ravelijnstraat van de gemeente Maastricht.

1.2 moederplan:

het bestemmingsplan 'Maastricht West' van de gemeente Maastricht, meer specifiek de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bpMtrichtWest-vg01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 van toepassing verklaring:

De begrippen zoals opgenomen in artikel 1 van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van:

- a. de toegevoegde begrippen zoals aangegeven in de leden 1.2, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.9, 1.10 en 1.11 van dit artikel;
- b. het gewijzigde begrip zoals aangegeven in lid 1.8 van dit artikel.

1.4 uitwerkingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.upRavelijnstraat-cc01 met de bijbehorende regels.

1.5 hospes/hospitaregeling:

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

1.6 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.7 kamergewijze verhuur:

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

1.8 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.



1.9 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.

1.10 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.

1.11 wooneenheid (voor kamerverhuur):

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



Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten is artikel 2 van het moederplan van overeenkomstige toepassing.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De regels van de bestemming 'Groen' van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van onderstaande vervangende of aanvullende regels:

- aan de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd:

- I. leefgebied voor beschermde fauna en groeiplaats voor beschermde planten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - leefgebied'.



Artikel 4 Verkeer

De regels van de bestemming 'Verkeer' van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing.



Artikel 5 Wonen

De regels van de bestemming 'Wonen' van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van onderstaande vervangende of aanvullende regels:

- artikel 15 lid 2.1 ('Hoofdgebouwen') van het moederplan wordt vervangen door de volgende regels:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. binnen een aangegeven bouwvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd dan in de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de voorgevels van de woningen dienen in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gerealiseerd;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
- f. de maximum goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. de maximum bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

- artikel 15 lid 5.1 ('Aan-huis-verbonden beroep') van het moederplan wordt vervangen door de volgende regels:

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.

- aan de regels van artikel 15 lid 5 wordt toegevoegd:

15.5.5 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

- aan de regels van artikel 15 lid 5 wordt toegevoegd:

15.5.6 Woningomzetting

Woningomzetting is niet toegestaan.

- aan de regels van artikel 15 lid 5 wordt toegevoegd:

15.5.7 Hospes/hospitaregeling

Wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning gerealiseerd worden.



- aan de regels van artikel 15 lid 5 wordt toegevoegd:

15.5.8 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren gelden de volgende regels:

- a. de in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.



Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed

De regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' van het moederplan zijn van overeenkomstige toepassing.



3 Algemene regels

Ten aanzien van de algemene regels geldt dat de artikelen 20 t/m 27 van het moederplan van overeenkomstige toepassing zijn.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 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 tenietgegaan;
- 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.

7.2 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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het 'Uitwerkingsplan Ravelijnstraat' van de gemeente Maastricht.

