

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'IKCZuidoost' van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 het hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.6 additionele voorzieningen

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; Hieronder zijn in ieder geval begrepen gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen, plasticen, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes en straatmeubilair of daarmee vergelijkbare voorzieningen. Parkeergarages vallen hier niet onder.

1.7 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 m 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.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 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.

1.13 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 4,1 meter.

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwvlak

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

1.16 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.

1.17 bijgebouw

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

1.18 gebouw

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

1.19 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.20 nok

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

1.21 overkapping

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

1.22 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.

1.23 voorgevelijn

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

1.24 waardevolle cultuurhistorische elementen

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 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.

2.3 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

2.4 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de (denkbeeldige) 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 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een basisschool;
- b. een kinderdagverblijf;
- c. een peuterspeelzaal;
- d. buitenschools onderwijs;
- e. aan de functies lid a t/m d gerelateerde maatschappelijke voorzieningen;
- f. kind gerelateerde medische en zorgvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor verkeer, parkeren en verblijf;
- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en speelvoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. Hoofdgebouwen mogen uit maximaal twee bouwlagen bestaan;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '*maximaal bebouwingspercentage*' is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding '*maximale bouwhoogte*' is aangegeven;
- e. over een oppervlakte van 5% van het dakvlak mag in afwijking van de in lid d genoemde maximale bouwhoogte tot maximaal 2 meter hoger worden gebouwd, uitsluitend ten behoeve van technische voorzieningen en de afscherming daarvan.

3.2.2 Gebouwen voor 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 bouwvlak worden gebouwd, maar niet binnen de aanduiding '**groen**';
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen moeten op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw 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 bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 65 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat binnen de aanduiding 'groen' alleen terreinafscheidingen en niet-overdekte fietsenrekken zijn toegestaan.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,20 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, inrichting van het terrein en de afmetingen van bebouwing 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 stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in :

- a. artikel 3.2.1 onder e voor een grotere oppervlakte dan 5% van het dakvlak, als de technische voorzieningen en afscherming daarvan dat noodzakelijk maken;
- b. artikel 3.2.4 onder a voor het oprichten van overkappingen voor fietsenstallingen binnen de aanduiding 'groen', mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.
- c. artikel 3.2.4 sub c ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,20, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Parkeren

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.

3.5.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen Maastricht 2017', zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 11 juli 2017, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 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.

4.1.2 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:

- 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, zoals omschreven in de als bijlage 1 toegevoegde “Cultuurhistorische rapportage”, 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 c' (swr – c): archeologische zone c.

4.2 Bouwen

4.2.1 Hoofdregeel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in sublid 1.1.2, onder a. tot en met d., alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in sublid 1.1.2, onder e., mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarde 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 waardestelling en richtlijnen zoals omschreven in de als bijlage 1 opgenomen “Cultuurhistorische rapportage”.

4.2.2 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dan wel de gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 1, lid 1.1, sub 1.1.2, onder a. tot en met d., kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waarde van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

4.2.3 Nadere eisen

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

4.3 Uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen)

4.3.1 Hoofdregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in sublid 1.1.2, onder a. tot en met d., is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

4.3.2 Maatregelen

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

4.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 1.3.1 is niet van toepassing op:

- g. 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;
- h. 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.

4.4 Slopen

4.4.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in sublid 1.1.2, onder a. tot en met d., alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in sublid 1.1.2, onder e., is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

4.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

8. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van slopen;
9. 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.

4.4.3 Niet verlenen omgevingsvergunning

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

4.5 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in sublid 1.1.2, onder a. tot en met d., alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in sublid 1.1.2, onder e., voor het bouwen van een bouwwerk, het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) en het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

4.6 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 – cultuurhistorisch attentiegebied' en/of 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch of archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische of archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

4.7 Archeologie

4.7.1 Bouwen

Op de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' mag uitsluitend worden gebouwd indien:

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

4.7.2 Uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen)

Op de gronden met de aanduiding '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 voeren:

1. werken of werkzaamheden met een bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
3. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
6. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
7. het aanleggen van een boomgaard;
8. het scheuren van grasland;
9. werken die leiden tot inklinking van de bodem, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.

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

4.7.3 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

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

10. de verplichting tot een door Burgemeester en Wethouders bepaalde wijze van slopen;
11. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.7.4 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 1.7.1 onder b, 1.7.2 en 1.7.3 vindt plaats indien:

12. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
13. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m²;
14. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
15. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algeme regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

6.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van 5 meter, 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 mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops alsmede coffeeshops.;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen anders dan ten behoeve van de bestemming;

Artikel 8 Algemene aanduidingregels

8.1 vrijwaringszone - straalpad

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn de gronden mede bedoeld als beschermingszone van een straalverbinding en mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van meer dan 190 meter voor wat betreft het straalpad van zuid naar noord gezien in westelijke richting verlopend en 20 meter voor wat betreft het straalpad van zuid naar noord gezien in oostelijke richting verlopend.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- 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 voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. 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 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene procedure regels

10.1 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.

10.2 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 bouwvergunning, 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.

10.3 Wijzigingen

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regeling

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 bouwvergunning/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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder a. 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.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "IKCZuidoost".