

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 Inleidende regels | 3 |
| Artikel 1 Begrippen | 3 |
| Artikel 2 Wijze van meten | 11 |
| Hoofdstuk 2 Regels besluitvlakken | 12 |
| Artikel 3 Bedrijf | 12 |
| Artikel 4 Gemengd - 1 | 14 |
| Artikel 5 Gemengd - 2 | 16 |
| Artikel 6 Groen | 18 |
| Artikel 7 Horeca | 20 |
| Artikel 8 Kantoor | 22 |
| Artikel 9 Maatschappelijk | 24 |
| Artikel 10 Verkeer | 26 |
| Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied | 27 |
| Artikel 12 Water | 29 |
| Artikel 13 Wonen | 31 |
| Artikel 14 Leiding - Gas | 38 |
| Artikel 15 Leiding - Riool | 40 |
| Artikel 16 Leiding - Water | 42 |
| Artikel 17 Waarde - Maastrichts Erfgoed | 44 |
| Artikel 18 Waterstaat - Beschermingszone waterkering | 48 |
| Artikel 19 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed | 50 |
| Artikel 20 Waterstaat - Waterkering | 53 |
| Hoofdstuk 3 Algemene regels | 54 |
| Artikel 21 Anti - dubbeltelregel | 54 |

| | |
|---|-----------|
| Artikel 22 Algemene bouwregels | 54 |
| Artikel 23 Algemene gebruiksregels | 54 |
| Artikel 24 Algemene aanduidingsregels | 55 |
| Artikel 25 Algemene afwijkingsregels | 55 |
| Artikel 26 Algemene wijzigingsregels | 56 |
| Artikel 27 Algemene procedureregels | 57 |
| Artikel 28 Andere wettelijke regelingen | 57 |
| <hr/> | |
| Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels | 58 |
| Artikel 29 Overgangsrecht | 58 |
| Artikel 30 Slotregel | 58 |
| | |
| Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht | 59 |

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

de beheersverordening 'Céramique 2016' van de gemeente Maastricht.

1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.bvCeramique2016-vg01 met de bijbehorende regels en bijlage.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen plasteiken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken, abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen, met uitzondering van parkeergarages.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

1.7 ambachtelijke bedrijvigheid:

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang, het verkopen en/of leveren van goederen.

1.8 antennebeleid:

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

1.9 antenne-installaties:

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.

1.10 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van het besluitsubvlak '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) of ter plaatse van het besluitsubvlak '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.

1.11 bebouwing:

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

1.12 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.

1.13 begane grondvloer:

vloer van het gebouw, het dichtst gelegen nabij peil.

1.14 bekende archeologische vindplaats:

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

1.15 beschermd stadsgezicht:

het van Rijksweg d.d. 27.10.1982 aangewezen beschermd stadsgezicht van Maastricht, waarvan de bescherming is geregeld in de Monumentenwet 1988.

1.16 besluitsubvlak:

een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een besluitvlak of besluitsubvlak, waarbinnen regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden.

1.17 besluitvlak:

een gebied, geometrisch vastgelegd binnen een object besluitgebied, waarbinnen regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden.

1.18 besluitvlakgrens:

de grens van een besluitvlak.

1.19 bestaande situatie:

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van de vaststelling van deze beheersverordening, 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.26 bouwwerk:

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

1.27 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 (toetsing aan Horecanota).

1.28 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.

1.29 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.

1.30 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid:

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

1.31 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.

1.32 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 dit artikel en is derhalve APV-vergunningplichtig.

1.33 extensieve (dag)recreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf.

1.34 gebouw:

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

1.35 gebruiksoppervlakte:

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

1.36 grondgebonden woning:

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat en waar op het bijbehorende bouwperceel geen andere woningen voorkomen en/of dat direct grenst aan en toegankelijk is vanaf de openbare weg.

1.37 growshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.38 guesthouse:

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, 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, wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.39 headshop:

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van artikelen die verwant zijn aan de hasjcultuur, niet zijnde psychotrope stoffen.

1.40 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.

1.41 hoofdverblijf:

feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

1.42 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 (al dan niet ter plaatse);
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1:

een horecabedrijf dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvevoorzieningen en waar naast overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank(en) worden verstrekt;

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 broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie- en/of theeschenkerij, eetwinkel en restaurant;

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, 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.

1.43 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. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

1.44 kamerverhuur:

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels meer dan één wooneenheid (voor kamerverhuur); de bewoners delen samen één voordeur.

1.45 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat door zijn indeling en inrichting kennelijk is bestemd voor het verlenen van diensten en/of het uitvoeren c.q. verrichten van handelingen, die een administratief karakter hebben, dan wel handelingen die een administratieve voorbereiding of uitwerking behoeven, al dan niet in rechtstreekse aanraking met het publiek.

1.46 kiosk:

een gebouw van waaruit goederen worden verkocht voor directe consumptie alsmede kranten, tijdschriften en souvenirs.

1.47 langzaam verkeer:

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

1.48 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, 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.), artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

1.49 nachtcafé:

horecabedrijf met ontheffing op het algemene sluitingsuur op grond van de APV.

1.50 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.

1.51 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.52 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.

1.53 overkapping/carport:

een voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakconstructie.

1.54 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.04.2011 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Maastricht 2011'; deze parkeernormen zijn als bijlage 1 bij deze regels opgenomen.

1.55 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 geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.56 pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten.

1.57 publieksaantrekkende dienstverlening:

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

1.58 ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte ter plaatse als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.59 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.

1.60 smartshop:

een gebouw of een deel van een gebouw voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ter verkoop en/of leveren van producten waarin psychotrope stoffen aanwezig zijn aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

1.61 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

1.62 student(en):

personen die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a. en b. van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.

1.63 terrasbeleid:

het in de gemeente Maastricht gelden terrassenbeleid, zoals opgenomen in het door het College van Burgemeester en Wethouders in maart 2015 vastgestelde document 'Terrassenbeleid Maastricht 2015'.

1.64 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.

1.65 bruto vloeroppervlak (b.v.o.):

het oppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor binnen de afzonderlijke bestemmingen toegestane functies; bij woonfuncties worden de verkeersruimten, stijgpunten en bergingen niet meegenomen bij de bepaling van dit oppervlak.

1.66 voorgevellijn:

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

1.67 wegverkeer:

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

1.68 woning:

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

1.69 woningomzetting:

omzetting van een woning naar kamerverhuur.

1.70 woningsplitsing:

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

1.71 wooneenheid (voor kamerverhuur):

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

1.72 zelfstandige woning:

een woning die een eigen toegang heeft en waarin de wezenlijke voorzieningen, zoals een was- en kookgelegenheid en een toilet, niet met bewoners van andere woonruimten hoeven te worden gedeeld.

1.73 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

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 boeibord, 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 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.

2.5 het vloeroppervlak:

tussen de binnenwerkse gevelvlakken, 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 Regels besluitvlakken

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ondergronds rioolgemaal, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van bedrijf-rioolgemaal (sb-rg)';
- b. wegen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.2.3 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 m².

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 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in artikel 3 lid 3.1.

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. galeries;
- d. detailhandel als ondergeschikte functie aan maatschappelijke doeleinden;
- e. dienstverlening;
- f. ambachtelijke functies waaronder een restauratieatelier;
- g. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend als ondergeschikte functie aan maatschappelijke voorzieningen;
- h. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [*sba-rrm*]';
- i. wegen en paden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. tuinen, erven en verhardingen;
- m. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

4.2.3 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 m².

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

Ten aanzien van de functies als genoemd in artikel 4 lid 1 geldt dat:

- a. de maximum oppervlakte aan horeca tot en met categorie 2, als ondergeschikte functie aan maatschappelijke doeleinden, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub g., niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van maatschappelijke en ambachtelijke functies, zoals bedoeld in artikel 4 lid 1 sub a respectievelijk artikel 4 lid 1 sub f niet minder mag bedragen dan 50% van het totale vloeroppervlak van het gebouw.

Artikel 5 Gemengd - 2

5.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. recreatieve voorzieningen;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportcentrum (spc)';
- f. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]';
- g. wegen en paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

5.2.3 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 m².

5.2.4 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

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

Ten aanzien van de functies als genoemd in artikel 5 lid 1 geldt dat de maximum oppervlakte aan recreatieve voorzieningen, zoals bedoeld in artikel 5 lid 1 sub c., niet meer mag bedragen dan 950 m².

Artikel 6 Groen

6.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. taluds;
- f. speelvoorzieningen;
- g. extensieve (dag)recreatie;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen op maaiveld.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen en van ondergrondse parkeervoorzieningen;
- b. ondergrondse gebouwen of souterrains mogen in maximaal twee ondergrondse bouwlagen worden gebouwd, waarbij de betreffende gebouwen tot maximaal 1,50 meter boven peil mogen worden gebouwd;
- c. bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen en van ondergrondse parkeervoorzieningen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 meter bedragen.

6.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak 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 m².

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 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 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 7 Horeca

7.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavoorzieningen tot en met categorie 2;
- b. horeca van categorie 5 ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 5 (h=5)';
- c. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

7.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak 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 m².

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.

Artikel 8 Kantoor

8.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]';
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen op maaiveld, met dien verstande dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer - parkeren op maaiveld toegestaan (sv-pmt)' parkeervoorzieningen op maaiveld zijn toegestaan.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

8.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak 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 m².

8.2.4 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

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

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

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ter plaatse van het besluitsubvlak 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8 lid 4 sub 1 ten behoeve van het toestaan van horeca tot en met categorie 2 op de begane grond tot een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlak.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 2 ($h \leq 2$)';
- c. horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 3 ($h \leq 3$)';
- d. een onderdoorgang, ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [*ond*]';
- e. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument [*sba-rm*]';
- f. groenvoorzieningen;
- g. terrassen, conform de uitgangspunten van het terrassenbeleid;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- j. parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeergarage';
- k. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. deze mogen in het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

9.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen binnen het gehele besluitvlak 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 m².

9.2.4 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

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.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. wegen en paden;
- c. groenvoorzieningen verband houdende met het (weg)verkeer;
- d. een brug, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'brug (br)';
- e. groen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'groen (g)';
- f. kantoren, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'kantoor (k)';
- g. verblijfsgebied, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied (sv-vb)';
- h. water, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

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

10.2.2 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 15,50 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15,50 meter.

10.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

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.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Besluitvlakomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. wegen en paden;
- d. een brug, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'brug (br)';
- e. een fietsenstalling, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van verkeer-fietsenstalling (sv-fs)';
- f. water, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'water (wa)';
- g. de bescherming van de op deze gronden aanwezige Rijksmonumenten, ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [sba-rm]';
- h. parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'parkeergarage';
- i. groenvoorzieningen;
- j. terrassen, conform de uitgangspunten van het terrassenbeleid;
- k. kiosken;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. maximaal twee kiosken met een maximum bouwhoogte van 6,00 meter en een gezamenlijk oppervlak van maximaal 300 m², uitsluitend ter plaatse van Plein 1992;
- b. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 14,00 meter.

11.2.3 Additionele voorzieningen

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

- b. gebouwen mogen binnen het gehele besluitvlak worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

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.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor het parkeren van winkelwagentjes.

Artikel 12 Water

12.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de natuurlijke afvloeiing en (tijdelijke) berging van water in de vorm van rivieren en waterpartijen;
- b. beroeps- en recreatievaart;
- c. aanlegsteiger ten behoeve van de recreatievaart, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'aanlegsteiger (as)';
- d. een walradar, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van water - walradar (sw-wr)';
- e. horeca van categorie 5, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 5 (h=5)'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op of in de voor 'Water' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van aanmeerpalen mag maximaal 6 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van walradars mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen.

12.2.3 Drijvende objecten

Voor het bouwen van drijvende objecten gelden de volgende regels:

- a. deze mogen alleen gebouwd worden ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca van categorie 5 (h=5)';
- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan twee, waarbij de bouwhoogte, gerekend vanaf het wateroppervlak, niet meer mag bedragen dan 6,00 meter.

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

12.4.1 Verbod

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

- a. de oever te verlagen of op te hogen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
- c. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- d. werken of werkzaamheden ten behoeve van of verband houdend met het aanmeren van - al dan niet aan hun bestemming onttrokken - vaartuigen;
- e. het deponeren, lozen of storten van al dan niet afgedankte of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten.

12.4.2 Uitzondering

Het in artikel 14 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 het besluitvlak;
- 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.

12.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 14 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 14 lid 4.1 dient de waterbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 13 Wonen

13.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. gestapelde woningbouw, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld [gs]';
- c. aan-huis-verbonden beroepen;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. horeca tot en met categorie 2, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 2 (h≤2)';
- f. horeca tot en met categorie 3, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 3 (h≤3)';
- g. detailhandel, praktijk- en kantoorruimten, galleries, dienstverlenende functies alsmede maatschappelijke doeleinden in de onderbouw, de begane grond en de verdieping, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd - multifunctioneel 1 (sgd-mf1)';
- h. kantoren, ambachtelijke bedrijven en dienstverlenende functies op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van gemengd - multifunctioneel 2 (sgd-mf2)';
- i. woon- / werkwoningen, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen - woon- / werkwoningen toegestaan (sw-wwt)';
- j. een fysiotherapiepraktijk, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van maatschappelijk - fysiotherapie (sm-ft)';
- k. een sportcentrum, uitsluitend ter plaatse van het besluitsubvlak 'sportcentrum (spc)';
- l. een onderdoorgang, ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]';
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bestaande hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 13 lid 4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- b. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw, waarbij het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
- 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 hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;

- f. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

13.2.2 Hoofdgebouwen bij gestapelde woningen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. nieuwbouw is niet toegestaan, behoudens herbouw, waarbij het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
- c. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
- d. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

13.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij grondgebonden woningen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- 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 3,50 meter;
- f. 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. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen het besluitvlak, met dien verstande dat carports/overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m²;
 - 2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- b. 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;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden geplaatst op gronden binnen het gebied vanaf 3 meter vanaf de aan de weg gelegen perceelgrens tot aan de achterperceelgrens;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

13.2.5 Additionele voorzieningen

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

- a. deze mogen zowel binnen het gehele besluitvlak 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 m².

13.2.6 Onderdoorgangen

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'onderdoorgang [ond]' dienen de gronden te worden ingericht als onderdoorgang, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen.

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:

- a. artikel 13 lid 2.1 sub a. 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 het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
 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.
- b. artikel 13 lid 2.1 sub a. 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 dat ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven;
 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.
- c. artikel 13 lid 2.1 sub a. voor de uitbreiding van een hoofdgebouw voor de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
 2. de afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;
 4. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 5. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
 6. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- d. 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.
- e. artikel 13 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:
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.
- f. artikel 13 lid 2.4 sub a. ten behoeve van het toestaan van carports/overkappingen over een oppervlakte groter dan 30 m², met dien verstande dat:
1. niet meer dan 50% van het onbebouwde deel van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
 2. de bouwhoogte van een carport/overkapping niet meer mag bedragen dan 3,5 meter.
- g. artikel 13 lid 2.4 sub b. 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 Woon-/werkwoningen

De ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van wonen - woon- / werkwoningen toegestaan (sw-wwt)' mogen, naast het wonen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen kantoren, praktijken en zorg- c.q. dienstverlenende functies worden uitgeoefend, waarbij deze functies niet door de bewoner hoeven te worden uitgeoefend.

13.5.2 Horeca tot en met categorie 3

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'horeca tot en met categorie 3 (h≤3)' mag tot maximaal 40% van de oppervlakte van de begane grond en onderbouw samen, en voor zover gelegen aan de zuidzijde van het gebouw en de aangrenzende buitenruimte, horeca tot en met categorie 3 worden uitgeoefend.

13.5.3 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;

- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

13.5.4 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de vastlegging van dit plan.

13.5.5 Guesthouse

Binnen het besluitvlak 'Wonen' is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot 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.

13.5.6 Parkeren

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

13.5.7 Hospes/hospita

Wooneenheden in een woning zijn toegestaan indien:

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

13.5.8 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting zijn niet toegestaan.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

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 omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;

- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

13.6.2 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.

13.6.3 Woningplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.8 voor het afwijken van het verbod tot woningplitsing indien:

- a. de te splitsen woning in een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m² heeft, daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van de aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen;
- b. de nieuwe woningen afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m²;
- c. de nieuwe woningen bedoeld voor bewoning door één student ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 15 m²;
- d. voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de parkeernormen;
- e. per nieuwe woning wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid;
- f. de nieuwe woningen beschikken over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
 - 1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
 - 2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
 - 3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- g. de nieuwe woningen beschikken over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij:
 - 1. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - 2. de inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
 - 3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

13.6.4 Woningomzetting

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13 lid 5.8 voor het afwijken van het verbod tot woningomzetting indien:

- a. de om te zetten woning een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m² heeft, daarbij meegerekend de gebruiksoppervlakte van de aan de woning verbonden en via de woning bereikbare garages en bergingen;
- b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. voor kamerverhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. voor de nieuw te realiseren kamerverhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid;
- e. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:
 - 1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig is;
 - 2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
 - 3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- f. de nieuw te realiseren kamerverhuur beschikt over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval, waarbij:
 - 1. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;

2. de inpandige berging onderdeel mag uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
3. de berging ook op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig mag zijn, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is.

Artikel 14 Leiding - Gas

14.1 Besluitvlakomschrijving

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

14.2 Bouwregels

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

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14 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.

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

14.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders 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.

14.4.2 Uitzondering

Het in artikel 14 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 het besluitvlak;
- 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.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 14 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 14 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 15 Leiding - Riool

15.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Leiding-Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de aangeduide rioolwatertransportleiding.

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 maximum 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 watervoorziening. 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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders 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 ontgronding of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

15.4.2 Uitzondering

Het in artikel 15 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 het besluitvlak;
- 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.

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 omgevingsvergunning als bedoeld onder artikel 15 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 16 Leiding - Water

16.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Leiding-Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede 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 maximum 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 voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden van Burgemeester en Wethouders 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 het besluitvlak;
- 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 Besluitvlakomschrijving

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:

- a. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht (swr-bs)': beschermd stadsgezicht;
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (swr-a)': archeologische zone a;
- c. ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)': archeologische zone c.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Archeologische zones

17.2.1.1

Op de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' 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 2.500 m² ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'.

17.2.1.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 17.2.1.1 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.

17.2.1.3

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.

17.2.2 Rapportageplicht

17.2.2.1

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

17.2.2.2

Het archeologisch rapport zoals bedoeld in 17.2.2.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

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 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 archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen 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 Archeologische zones

17.5.1.1

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' 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 bodemversturende 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 verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, 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.

17.5.1.2

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 het besluitsubvlak '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.

17.5.1.3

De in 17.5.1.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

- a. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a', of;
- b. de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

17.5.1.4

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.

17.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 17.5.1.1 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 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.

17.5.3 Rapportageplicht

17.5.3.1

Burgemeester en Wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

17.5.3.2

Het archeologisch rapport als bedoeld in 17.5.3.1 wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie van de gemeente Maastricht.

17.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

17.6.1 Archeologische zones

17.6.1.1

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 het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a', of;
- b. de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' en een omvang heeft van minimaal 2.500 m².

17.6.1.2

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.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om de beheersverordening te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van het besluitsubvlak 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' en 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c' het voormelde besluitsubvlak geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Artikel 18 Waterstaat - Beschermingszone waterkering

18.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor de bescherming, het beheer en het onderhoud van de waterkering.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

18.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder af in afwijking van een omgevingsvergunning te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waterstaat - Beschermingszone waterkering' bestemde gronden.

18.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 18 lid 2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de waterstaat en/of waterkering met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod artikel 18 lid 2.1 voor het bouwen volgens het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de waterstaat en/of waterkering en de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

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

18.4.1 Verbod

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

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

18.4.2 Uitzondering

Het in artikel 18 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 het besluitvlak;
- 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.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 18 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 18 lid 4.1 dient de beheerder van de waterkering toestemming te hebben verleend.

Artikel 19 Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed

19.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' aangewezen gronden zijn, behalve voor het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor bescherming en behoud van de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed.

19.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Stroomvoerend rivierbed' bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Toestaan bouwen

Het in artikel 19 lid 2 opgenomen verbod is niet van toepassing voor het bouwen overeenkomstig het besluitvlak 'Waterstaat-Stroomvoerend rivierbed' alsmede voor het oprichten van bouwwerken krachtens het onderliggende besluitvlak indien de daarvoor vereiste vergunning op basis van de Waterwet is verleend dan wel Rijkswaterstaat heeft beoordeeld dat een vergunning op basis van de Waterwet niet noodzakelijk is. Alsdan kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19 lid 2 onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 19 lid 3.2.

19.3.2 Voorwaarden

De toestemming, bedoeld in artikel 19 lid 3.1 wordt alleen gegeven indien:

1. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
2. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
3. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de bouwactiviteit(en) dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Riviergebonden activiteiten

Voor de navolgende riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt, onverminderd het bepaalde in artikel 19 lid 4.3 sub a. toestemming gegeven:

- a. de aanleg of wijziging van waterstaatkundige kunstwerken;
- b. de realisatie van voorzieningen voor een betere en veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- c. de realisatie van natuur;
- d. duurzame compensatie van resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

19.4.2 Niet-riviergebonden activiteiten

Voor niet-riviergebonden activiteiten in het gedeelte van het rivierbed waarop het stroomvoerend regime van toepassing is, wordt geen toestemming gegeven, tenzij, onverminderd het bepaalde in artikel 19 lid 4.3 sub a., sprake is van:

- a. een groot openbaar belang en de activiteit niet redelijkerwijs buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- b. een zwaarwegend bedrijfseconomisch belang voor bestaande grondgebonden agrarische bedrijven en de activiteit redelijkerwijs niet buiten het rivierbed kan worden gerealiseerd;
- c. een functieverandering binnen de bestaande bebouwing;
- d. een activiteit die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie.

19.4.3 Voorwaarden

- a. De toestemming, bedoeld in artikel 19 lid 4.1 en artikel 19 lid 4.2 sub a., b. en c. wordt alleen gegeven indien:
 1. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd blijft;
 2. geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
 3. sprake is van een zodanige situering en uitvoering van de activiteit dat de waterstandsverhoging of de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
 4. de resterende waterstandseffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.
- b. De toestemming, bedoeld in artikel 19 lid 4.2 sub d. wordt alleen gegeven indien:
 1. voldaan wordt aan het bepaalde onder a. sub 1, 2 en 3;
 2. de gevraagde rivierverruimende maatregelen genomen worden, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn.

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

19.5.1 Verbod

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

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

19.5.2 Uitzondering

Het in artikel 19 lid 5.1 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 het besluitvlak;
- 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.

19.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 19 lid 5.1 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 19 lid 5.1 dient Rijkswaterstaat toestemming te hebben verleend.

Artikel 20 Waterstaat - Waterkering

20.1 Besluitvlakomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor het (de) andere daar voorkomende besluitvlak(ken), mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van waterkering, en de daarbij behorende groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Op of in dit besluitvlak begrepen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Op de voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de (bescherming van het) genoemde besluitvlak;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,50 meter.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 20 lid 2 ten behoeve van het oprichten van andere bouwwerken mits:

- a. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.
- c. de beheerder van de waterkering hiervoor toestemming heeft verleend.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 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 22 Algemene bouwregels

22.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden in één bouwlaag en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. Op plaatsen waar geen hoofd- en bijgebouwen zijn, maar wel bij rechte gebouwd mogen worden, mag ondergronds gebouwd worden in één bouwlaag, met dien verstande dat de maximaal toegelaten oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet mag worden overschreden.

22.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan, met uitzondering daar waar dit expliciet is aangegeven.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 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 seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

23.2 Parkeernormen

- a. Bij de oprichting van nieuwe functies en/of gebouwen die zijn toegestaan op basis van de regels van deze beheersverordening dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Maastricht;

- 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 24 Algemene aanduidingsregels

24.1 milieuzone - geurzone

- a. Op de gronden gelegen binnen het besluitsubvlak 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen de beheersverordening wijzigen in die zin dat:
1. besluitsubvlak 'milieuzone-geurzone' opgeheven wordt, indien de aanwezige geurhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geurhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
 2. in die zin dat het besluitsubvlak 'milieuzone-geurzone' verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geurzone als gevolg van een wijziging in een geurhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

24.2 vrijwaringszone - vaarweg

- a. Op de gronden ter plaatse van het besluitsubvlak 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke besluitvlakken, geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht dan wel opslag plaatsvinden;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. voor het toestaan van gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde dan wel opslag (mits toegestaan binnen de andere geldende besluitvlakken), mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen vaarweg; vooraf dient de beheerder van de vaarweg hiermee in te stemmen.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:
- b. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- c. 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;
- d. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. 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.
- 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 m³ 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 artistieke kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
 2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- h. 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.
- i. 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 26 Algemene wijzigingsregels

26.1 Wijziging besluitvlakgrenzen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen besluitvlakken te wijzigen ten behoeve van overschrijding van besluitvlakgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van besluitvlakken 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 en het besluitvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

26.2 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.

26.3 Wijziging parkeernormen

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 'Nota Parkeernormen Maastricht', dan wel een wijziging van de parkeernormen.

Artikel 27 Algemene procedureregels

27.1 Omgevingsvergunningen

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.

27.2 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.

27.3 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 28 Andere 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 de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening 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.

29.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de beheersverordening 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 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij de beheersverordening 'Céramique 2016'.

Bijlage 1 Parkeernormen gemeente Maastricht