



BESTEMMINGSPLAN ZUIDVLEUGEL LEEUWENBORGH - STUDENTENHUISVESTING

REGELS

Opdrachtgever:

Projectnr:

Datum:

BESTEMMINGSPLAN ZUIDVLEUGEL LEEUWENBORGH - STUDENTENHUISVESTING

REGELS

Opdrachtgever:
Projectnr:
Rapportnr:
Status ontwerp
Datum:

Opsteller:

Verificatie:

Validatie

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



kragten

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Wonen - Studentenhuisvesting	12
Artikel 5 Leiding-Riool	13
Artikel 6 Waarde - Maastrichts erfgoed	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8 Algemene bouwregels	18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 12 Algemene procedureregels	22
Artikel 13 Overige regels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14 Overgangsrecht	25
Artikel 15 Slotregel	26

Bijlagen regels

Bijlage 1	Cultuurhistorische waardestelling pand Adelbert van Scharnlaan 200/Sibemaweg 20
Bijlage 2	Parkeernormen gemeente Maastricht

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting" van de gemeente Maastricht;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.BPLeeuwenborghstud-OW01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-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.

1.6 additionele voorzieningen:

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

1.7 antenne-installaties:

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

1.8 archeologische zone:

gebied met bepaalde archeologische waarde, gelegen buiten de tweede stadsmuur, waarbinnen een ondergrens voor archeologisch onderzoek geldt, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bekende archeologische vindplaats:

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

1.11 bestaande situatie:

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

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bodemverstoring:

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en / of aan de fysische bodemkarakteristieken, lager dan 0,40 meter onder maaiveld.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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.

1.21 cultureel erfgoed:

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

1.22 dakopbouw:

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

1.23 Dominant Bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur, zoals omschreven in het als bijlage 1 toegevoegde rapport 'Bestemmingsplan Centrum, deelrapport Inventarisatie', bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.24 gebouw:

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

1.25 gemeenschapsruimte:

ruimte in een gebouw bedoeld als faciliteit voor studenten om te studeren, recreëren en ontmoeten.

1.26 interieur:

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

1.27 langzaam verkeer:

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

1.28 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.

1.29 overig bouwwerk:

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

1.30 overkapping:

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

1.31 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' of haar rechtsopvolgers; deze parkeernormen zijn als bijlage 2 bij deze regels opgenomen.

1.32 peil:

a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of

- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.33 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.

1.34 voorgevellijn:

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

1.35 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.36 zendmast:

bouwwerk, waarop antene-installaties worden geplaatst.

1.37 zolder:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 hoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidingsen en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen.

2.6 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.

2.7 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

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.

2.8 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.

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken;
- c. plantsoenen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen voor auto's.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

3.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

Artikel 4 Wonen - Studentenhuisvesting

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Studentenhuisvesting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. huisvesting voor studenten;
- b. een onderdoorgang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' [ond].

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Binnen de bestemming 'Wonen – Studentenhuisvesting' mogen ten hoogste 52 wooneenheden worden opgericht.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' [ond] is een onderdoorgang toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste:
 1. 1 meter vòòr de voorgevel van de gebouwen;
 2. 2 meter achter de voorgevel van de gebouwen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 meter.

Artikel 5 Leiding-Riool

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

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

5.3 Nadere eisen

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

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 6 Waarde - Maastrichts erfgoed

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 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.

6.1.2 Onderdelen

De voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden kennen de volgende onderverdeling van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed, waarbij het onder a. tot en met d. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dominant bouwwerk' [sba – db]: dominant bouwwerk, met dien verstande dat zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr – c): archeologische zone c.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gemeentelijk monument

Op de voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6.2.1 mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. de bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waardestelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in het als bijlage 1 opgenomen notitie "Cultuurhistorische waardestelling pand Adelbert van Scharnlaan 200/Sibemaweg 20" en worden uitgevoerd met inachtneming van vorenbedoelde richtlijnen.

6.2.2 Rapportageplicht

a Plicht

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

b Programma van eisen

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 6.2.2 onder a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

6.2.3 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 6.2.1, leggen Burgemeester en wethouders alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk alsmede de aanvragen om afwijking van de bouwregels ter advies voor aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

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

6.4.1 Gemeentelijk monument

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

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van dominante en kenmerkende bouwwerken, waaronder begrepen het interieur van dominante bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;

6.4.2 Maatregelen

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

6.4.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 6.4.1 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 6.4.1 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.

6.4.4 Advies

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

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Dominant bouwwerk

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

6.5.2 Nadere regels

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

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die

voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.5.3 Weigeringsgronden

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

6.5.4 Rapportage

a Plicht

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument of het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardstelling van het op de aanvraag betrekking hebbende terrein en de zich eventueel daarop bevindende opstellen naar het oordeel van Burgemeester en wethouders in voldoende mate is of zijn vastgesteld.

b Programma van eisen

Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport zoals bedoeld in 6.5.4 onder a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

6.5.5 Advies

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

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 splitsen van woningen:

Het splitsen van woningen is niet toegestaan.

8.2 ondergronds bouwen:

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van 5 meter, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.3 zendmasten:

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan:

- a. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- c. Het gebruik als afhankelijke woonruimte;
- d. Het splitsen van woningen.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Vrijwaringszone - weg

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' is het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat van toepassing. In het kader van dit rooilijnenbeleid mag:

- a. binnen een zone van 0 - 50 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) van de A2 geen bebouwing worden opgericht, tenzij het bebouwing betreft ten behoeve van de bestemming 'Verkeer';
- b. binnen een zone van 50 - 100 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) eerst worden gebouwd, nadat vooraf overleg is gevoerd met en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft.
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- h. indien en voor zover de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

Het bevoegd gezag kan alvorens af te wijken, advies vragen bij de Welstands-/Monumentencommissie.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 nadere eis:

- a. Op de voorbereiding van het besluit tot het stellen van een nadere eis, zoals bepaald in voorliggend bestemmingsplan, is de volgende procedure van toepassing:
 1. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende een periode van twee weken voor een ieder ter inzage;
 2. van de terinzagelegging wordt van te voren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 3. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het voornemen tot het stellen van een nadere eis schriftelijk indienen bij het bevoegd gezag;
 4. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- b. Het bepaalde in lid a, sub 2, kan achterwege blijven, indien door middel van een al dan niet op naam gestelde kennisgeving aan de omwonenden en/of andere belanghebbenden het beoogde doel kan worden bereikt.

12.2 wijziging:

- a. Op de voorbereiding van het besluit inzake wijziging van het bestemmingsplan is de volgende procedure van toepassing:
 1. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende een periode van vier weken voor een ieder ter inzage;
 2. van de terinzagelegging wordt van te voren kennisgeving gedaan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad;
 3. gedurende de termijn van terinzagelegging kan een belanghebbende zijn of haar zienswijze tegen het ontwerpbesluit schriftelijk indienen bij het bevoegd gezag;
 4. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed.
- b. Het bepaalde in lid a, sub 2, kan achterwege blijven, indien door middel van een al dan niet op naam gestelde kennisgeving aan de omwonenden en/of andere belanghebbenden het beoogde doel kan worden bereikt.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen:

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

- a. in de eerste plaats de regels van de bestemming "Leiding - Riool";
- b. in de tweede plaats de regels van de bestemming "Waarde - Maastrichts Erfgoed".

13.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen:

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

13.3 Parkeren:

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 2 Parkeernormen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 overgangsrecht bouwwerken:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Zuidvleugel Leeuwenborgh - studentenhuisvesting".

