

# Inhoud

<b><u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u></b>	<b><u>2</u></b>
<u>Artikel 1 Begrippen</u>	<u>2</u>
<u>Artikel 2 Wijze van meten</u>	<u>9</u>
<b><u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u></b>	<b><u>10</u></b>
<u>Artikel 3 Groen</u>	<u>10</u>
<u>Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied</u>	<u>11</u>
<u>Artikel 5 Wonen</u>	<u>12</u>
<u>Artikel 6 Waarde - Maastrichts erfgoed</u>	<u>15</u>
<b><u>Hoofdstuk 3 Algemene regels</u></b>	<b><u>21</u></b>
<u>Artikel 7 Anti-dubbelregel</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 8 Algemene bouwregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 9 Algemene gebruiksregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 10 Algemene afwijkingsregels</u>	<u>21</u>
<u>Artikel 11 Algemene wijzigingsregels</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 12 Algemene procedureregels</u>	<u>22</u>
<u>Artikel 13 Overige regels</u>	<u>23</u>
<b><u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u></b>	<b><u>24</u></b>
<u>Artikel 14 Overgangsrecht</u>	<u>24</u>
<u>Artikel 15 Slotregel</u>	<u>24</u>

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Maastricht-West herziening Caberg Zuidoost met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpCabergZuidoost-ow01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding

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

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en/of uitbouw

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

### 1.6 aan huis verbonden beroep

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

### 1.7 additionele voorzieningen

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

### 1.8 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-installatie

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

**1.10 archeologisch onderzoek**

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.

**1.11 archeologische zone**

gebied met een archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de Beleidsnota 'Springlevend Verleden Maastricht 2008', alsmede in deze regels.

**1.12 bebouwing**

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

**1.13 begane grondvloer**

vloer van het gebouw, het dichtst gelegen nabij peil.

**1.14 bestaand(e)**

bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bijgebouw**

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

**1.18 bodemverstoring**

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

**1.19 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.

**1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.21 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.

**1.22 bouwperceel**

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

**1.23 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.

**1.24 bouwvlak**

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

**1.25 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond.

**1.26 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis)**

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 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.

**1.27 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.

**1.28 cultuurhistorische waardestelling**

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

**1.29 cultuurhistorisch rapport**

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de historische waarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

**1.30 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) toegepast.

**1.31 detailhandel**

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

**1.32 gebouw**

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

**1.33 gebruiksoppervlakte**

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

**1.34 geluidgevoelig object**

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

**1.35 gestapelde woning**

een woning in een gebouw dat twee of meer (gedeeltelijk) boven elkaar gelegen woningen bevat.

**1.36 grow-producten**

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

**1.37 growshop**

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

**1.38 guesthouse**

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

**1.39 head-producten**

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

**1.40 headshop**

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

**1.41 herbouw**

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

**1.42 hoofdgebouw**

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

**1.43 hoofdverblijf**

feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

**1.44 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.

**1.45 kamergewijze verhuur**

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

**1.46 langzaam verkeer**

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

**1.47 mantelzorg**

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

**1.48 nok**

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

**1.49 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 aard van nutsvoorziening of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

**1.50 onderbouw**

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

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

**1.54 peil**

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de weg grenzen; de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, of;  
in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**1.55 seksbedrijf**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte handelingen, vertoningen en/of voorstelling 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.

**1.56 slopen**

geheel of gedeeltelijk afbreken.

**1.57 smart-producten**

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

**1.58 smartshop**

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

**1.59 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 (Wabo).

**1.60 voorgevellijn**

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

**1.61 wegverkeer**

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

**1.62 woning**

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

**1.63 woningomzetting**

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

**1.64 woningsplitsing**

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

**1.65 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)**

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 de andere huishoudens) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken met kooktoestel. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

**1.66 zendmast**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.



## Artikel 2    **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 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.

### **2.2 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.

### **2.3 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.

### **2.4 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 ondergeschikte bouwdelen**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. fiets- en wandelpaden;
- h. additionele voorzieningen, met uitzondering van parkeervoorzieningen.

#### 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 Additionele voorzieningen

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

1. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
2. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de openbare verlichting mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

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

- a. het voorkomen van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gebouwen en bouwwerken;
- b. het behoud van het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en de rampenbestrijding.

## Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - Verblijfsgebied](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeren;
- f. additionele voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

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

#### 4.2.2 Additionele voorzieningen

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

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

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

### 4.3 Nadere eisen

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

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

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Wonen](#) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwaanduiding 'gestapeld';
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. parkeren;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ontsluitingspaden ten behoeve van tuinen;
- i. additionele voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'gestapeld', waar uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- e. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

#### 5.2.4 **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 bestemmingsvlak, met dien verstande dat 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 m<sup>2</sup> per bouwperceel, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het onbebouwde van het perceel achter de voorgevellijn mag worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte van een carport/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 van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### 5.2.5 **Additionele voorzieningen**

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

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

#### 5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen 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.

#### 5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.4](#) sub b. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 2 meter, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit 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 hoofdbewoner(s).

### 5.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.

### 5.5.3 Guesthouse

Binnen de bestemming '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 een onevenredige aantasting van de 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.

### 5.5.4 Kamergewijze verhuur

Ten aanzien van kamergewijze verhuur gelden de volgende bepalingen:

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

### 5.5.5 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting is niet toegestaan.

### 5.5.6 Dakterrassen

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

### 5.5.7 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend, indien uit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de bestemming 'Wonen' voldoende is danwel wordt gemaakt.

## 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:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c): archeologische zone c.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied' (swr - ca): cultuurhistorisch attentiegebied.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Cultuurhistorische attentiegebieden

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch attentiegebied' (swr - ca) mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:
  1. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
  2. de bestaande cultuurhistorische waardstelling niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
  3. de bouwplannen niet strijdig zijn met de in de cultuurhistorische waardstelling toegekende waarden en toepasselijke richtlijnen, zoals vervat in de als bijlagen opgenomen rapporten "Inventarisatie bestemmingsplan Maastricht West (oktober 2010) "Archeologische en ruimtelijke karakteristiek bestemmingsplan Maastricht West (25 januari 2011)" en "Parochiewijken, Stedenbouwkundige karakteristiek t.b.v. MPE Maastricht (november 2010)" en worden uitgevoerd met inachtneming van vorenbedoelde richtlijnen.
- b. Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld onder a, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de in de cultuurhistorische waardstelling toegekende waarden van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

#### 6.2.2 Archeologische zones

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (swr-c) mag slechts worden gebouwd indien:
  1. bebouwing mogelijk is op basis van de onderliggende bestemming(en), en;

2. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Het gestelde onder a is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c'.
  - c. Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde onder a sub 2 vindt plaats indien:
    1. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 m. onder maaiveld;
    2. 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;
    3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer aanwezig zijn).
  - d. Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, 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 voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
    3. de verplichting om de activiteit die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan de burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 6.2.3 Rapportageplicht

- a. 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.
- b. Het archeologisch rapport zoals bedoeld onder a wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het terrein van de archeologie van de gemeente Maastricht.

### 6.2.4 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde - Maastrichts erfgoed' aangewezen gronden binnen een cultuurhistorisch attentiegebied als bedoeld in artikel [6.1.2](#) onder b, 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 afmeting van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten of behoud- en beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in [6.2](#), een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

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

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

#### 6.5.1 Archeologische zones

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:
  1. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  2. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
  3. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
  4. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
  6. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
  7. het aanleggen van een boomgaard;
  8. het scheuren van grasland;
  9. werken die leiden tot inklinking van de bodem indien en voorzover zulks aantoonbaar leidt tot verstoring van het in situ archeologisch bodemarchief.
- b. De onder a genoemde vergunningplicht geldt slechts indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' én een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.

- c. 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:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen;
  3. 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.

### **6.5.2 Rapportageplicht**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden verplichten een archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport te overleggen, waarin de archeologische (verwachtings)waarden en/of zonodig een cultuurhistorische waardestelling van het op de aanvraag 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. Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport als bedoeld onder a, wordt vervaardigd met inachtneming van een programma van eisen, welke daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een deskundige op het gebied van archeologie en/of cultuurhistorie van de gemeente Maastricht.

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

### **6.6.1 Cultuurhistorische attentiegebieden**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.
- b. 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:
1. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
  2. 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.
- c. Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende cultuurhistorische waardestelling zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

### 6.6.2 Archeologische zones

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken indien dit een bodemverstoring ingreep dieper dan 0,4 m onder maaiveld met zich brengt en de bodemverstoring plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' én een omvang heeft van minimaal 2.500 m<sup>2</sup>.
- b. 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:
  1. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
  2. 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.
- c. Onverminderd het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening mag de omgevingsvergunning voor het slopen in een cultuurhistorisch attentiegebied worden geweigerd indien de sloop dan wel de sloopwerkzaamheden in strijd is of zijn met de toegekende archeologische waarden zoals neergelegd in dit bestemmingsplan.

### 6.6.3 Rapportageplicht

- a. 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 waardestelling van het op de aanvraag 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. Het archeologisch en/of cultuurhistorisch rapport als bedoeld 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.

### 6.6.4 Advies

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

### 6.7 Wijzigingsbevoegdheid

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

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

#### 8.1 Ondergronds bouwen

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

#### 8.2 Antennemasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

#### 9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of-intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;

- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmaten worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50 meter;
  - 2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de totale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

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

#### 11.1.1 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.

## Artikel 12 Algemene procedureregels

### 12.1 Omgevingsvergunning

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

### 12.2 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 één 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.

### **12.3 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 4.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Parkeerregels**

#### **13.1.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen**

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik worden genomen en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

#### **13.1.2 Voldoende parkeergelegenheid**

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

### **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.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 14 Overgangsrecht

#### 14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is 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 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 voorgezet;
- 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 strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, als bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van 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 overgangsbepaling van dat plan.

### Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels van het bestemmingsplan Maastricht-West herziening Caberg Zuidoost van de gemeente Maastricht.