

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	14
<hr/>	
2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Bedrijventerrein	15
Artikel 4 Detailhandel - PDV+	20 ¹⁹
Artikel 5 Gemengd - Transformatie	26 ²⁴
Artikel 6 Groen	32 ²⁹
Artikel 7 Verkeer	34 ³
Artikel 8 Verkeer-Verblijfsgebied	36 ³²
Artikel 9 Leiding - Gas	38 ³⁴
Artikel 10 Waarde - Maastrichts Erfgoed	40 ³⁵
<hr/>	
3 Algemene regels	46⁴¹
Artikel 11 Anti-dubbelregel	46 ⁴¹
Artikel 12 Algemene bouwregels	46 ⁴¹
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	46 ⁴¹
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	47 ⁴²
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	50 ⁴⁴
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	51 ⁴⁵
Artikel 17 Algemene procedureregels	51 ⁴⁵
Artikel 18 Overige regels	52 ⁴⁶
Artikel 19 Geboden	52 ⁴⁶
Artikel 20 Beleidsregels	53 ⁴⁷
<hr/>	
4 Overgangs- en slotregels	55⁴⁸

Artikel 21 Overgangsrecht	5548
Artikel 22 Slotregel	5548
Bijlage 1 Cultuurhistorische rapportages	5649
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten	5750
Bijlage 3 Clusterindeling Retailpark Belvédère	5851

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Retailpark Belvédère" met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpRetailpBelvedere-~~vg01~~vg02 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of een 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 aangewezen bouwplan:

een krachtens artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan.

1.7 additionele voorzieningen:

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de primaire bestemming; hieronder zijn in ieder geval begrepen platieken, standbeelden of andere kunstwerken of voorzieningen in het openbaar gebied, kiosken,abri's, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen. Hieronder worden niet verstaan: ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen en ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en ondergrondse parkeervoorzieningen voor auto's.

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 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 de aanduiding '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), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.

1.11 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 bedrijfsgebonden:

onlosmakelijk deel uitmakend van een bedrijf dat op basis van deze regels ter plaatse gevestigd mag zijn.

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte (b.v.o.):

de totale vloeroppervlakte (gemeten volgens NEN 2580) van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.15 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het bedrijfsgebouw of het bedrijfsterrein noodzakelijk is.

1.16 bekende archeologische vindplaats:

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

1.17 beleidsregel:

een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Bij de uitwerking van de bepalingen in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar drie beleidsregels:

- beleidsregel 'Parkeernormen Maastricht 2017', d.d. 11.07.2017;
- beleidsregel '~~Parkeren~~ Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht ~~2019~~, 2^e herziening 2021', d.d. ~~2 juli 2019~~; 12 januari 2021;
- beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère ~~2019~~, 1^e herziening 2021', d.d. ~~10 januari 2019~~; 9 februari 2021.

Deze beleidsregels zijn, daar waar dit in deze regels aangegeven, van toepassing met inachtneming van eventuele toekomstige herzieningen.

1.18 bestaand(e 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.

1.19 bestaande bedrijven:

het legale en/of vergunde bedrijfsmatig gebruik in de vorm en omvang ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping.

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.31 (sub)branche:

[in dit bestemmingsplan wordt als een branche beschouwd een perifere detailhandelsvestiging in de vorm van:](#)

- [1. tuin- en sfeercentra als bedoeld in artikel 1 lid 82.](#)
- [2. bouwmarkten, als bedoeld in artikel 1 lid 82.](#)
- [3. wonen en woningrichting als bedoeld in artikel 1 lid 82.](#)

[Een subbranche is een perifere detailhandelsvestiging gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden van producten in de branches 'sport en kamperen', 'bruin- en witgoed', 'rijwielen en rijwiellaccessoires' en 'dierbenodigdheden en -voeding' zoals gedefinieerd in de leden 1.42 t/m 1.45.](#)

1.32 brancheverdeling:

[verdeling van het totaal beschikbare areaal aan winkelvloeroppervlak over de verschillende branches.](#)

1.33 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.

1.3234 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 zwak alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.3335 cluster:

een deelgebied van het Retailpark Belvédère, conform de tekening zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels en zoals aangegeven in de regels met de aanduidingen 'specifieke vorm van gemengd-cluster 2a (sgd-cluster 2a)', 'specifieke vorm van gemengd-cluster 2b (sgd-cluster 2b)', 'specifieke vorm van gemengd-cluster 2c (sgd-cluster 2c)', 'specifieke vorm van gemengd-cluster 2d (sgd-cluster 2d)', 'specifieke vorm van gemengd-cluster (sgd-cluster 3)' en 'specifieke vorm van gemengd-cluster 4 (sgd-cluster 4)'.

1.3436 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.

1.3537 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.

1.3638 cultuurhistorisch rapport:

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

1.3739 cultuurhistorische waardestelling:

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

1.3840 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.

1.3941 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.

1.4042 detailhandel in bruin- en witgoed:

grootschalige detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1000 m² in bruingoed (consumentenelektronica waarvan een wezenlijk deel volumineuze apparaten) en witgoed (huishoudelijke apparaten waarvan een wezenlijk deel volumineuze apparaten) en van de daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

1.4143 detailhandel in de branche 'dierbenodigdheden en -voeding':

grootschalige detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1000 m² in dieren en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals diervoeding, dierverblijven, dierbenodigdheden en -accessoires.

1.4244 detailhandel in de branche 'sport en kamperen':

grootschalige detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1000 m² in:

- sportartikelen, waaronder voetballen, ski's, schaatsen, tennisrackets, biljarts, hometrainers enz.;

- watersportartikelen, waaronder kano's en roeiboten, surfplanken, duiksportartikelen, vissportartikelen, onderdelen en accessoires voor watersportartikelen, eventueel in combinatie met watersportkleding;
- sportprijzen, bekens en medailles;
- sportartikelen in combinatie met sportkleding en/of sportschoeisel waarbij het omzetaandeel van de artikelengroepen afzonderlijk minder dan 70% uitmaakt van de omzet;
- kampeerartikelen, waaronder kampeertenten, kampeerbenodigdheden en accessoires.

1.4345 detailhandel in rijwielen en rijwielaccessoires:

grootschalige detailhandel met een minimaal winkelvloeroppervlak van 1000 m² in fietsen en van rechtstreeks samenhangende artikelen voor fietsen, zoals accessoires, specifieke onderhoudsmiddelen, onderdelen; hieronder valt ook de detailhandel in vervoersmiddelen als scooters, brom/snorfietsen, scootmobielen, rollatoren e.d..

1.4446 dominant bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.4547 exploitatiegebied:

gebied als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 7c, elfde lid, onder c besluit uitvoering Crisis-en herstelwet.

1.4648 functie:

[gebruiksfuncties als bedoeld in de artikelen 1.42, 1.43, 1.44, 1.45, 1.61, 1.69, 1.77 en 1.82.](#)

1.49 gebouw:

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

1.4750 gebruiksoppervlakte:

Het oppervlak gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingswanden die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen.

1.4851 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.

1.4952 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, dat daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.5053 gevelafwerking:

de kleurlagen op de gevel, het metsel- en voegwerk, de textuur en het patin.

1.5154 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.5255 grow-producten:

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

1.5356 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.5457 head-producten:

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

1.5558 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.5659 historisch relict:

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeves en vestingwerken.

1.5760 hoofdgebouw:

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

1.5861 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;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. discotheek/dancing.

De horecabedrijven worden als volgt onderverdeeld:

horeca categorie 1: vorm van horeca binnen detailhandel, die qua exploitatievorm aansluit bij winkelvevoorzieningen en waar voor maximaal 25% van het vloeroppervlak overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en niet-alcoholische dranken worden verstrekt, zonder terrasvoorziening;

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 broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant (zonder alcohol);

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, restaurant met alcohol, 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.

1.5962 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.

1.6063 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.

1.6164 kenmerkend bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarde, waarvan het exterieur bescherming geniet ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed'.

1.6265 kosten van de grondexploitatie:

de kosten als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, onder c, sub 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening, die worden verhaald binnen het exploitatiegebied.

1.6366 (beperkt) kwetsbaar object:

In het voorliggende plan wordt verstaan onder:

a. kwetsbare objecten:

- woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld onder b.;
- gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, te weten:
 - ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - scholen, of
 - gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- en de volgende gebouwen, complexen en terreinen:
 - kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 - complexen waarin meer dan vijf winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
 - kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

b. beperkt kwetsbare objecten:

- verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare, en dienst- en bedrijfswoningen van derden;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants en winkels, voorzover zij niet onder a. vallen;
- sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
- bedrijfsgebouwen, voorzover zij niet onder a. vallen;
- objecten die met de onder b. genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voorzover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;

- kampeerterrainen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voorzover zij niet onder a. vallen.

1.6467 landmark:

hoogteaccent in de vorm van een bouwwerk (geen gebouw zijnde) dat bijdraagt aan de identiteit en herkenbaarheid van het retailpark. De landmark kan een zelfstandig bouwwerk zijn of een onderdeel van een gebouw.

1.68 langzaam verkeer:

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

1.6569 leisure:

doelgerichte voorzieningen van grootschalig indoor-entertainment met een toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht. Het betreft voorzieningen van spel- en/of sportgerelateerde aard. (Semi-) culturele voorzieningen zoals theaters en bioscopen zijn uitgesloten.

1.6670 maatvoeringsnormen:

normen over de maatvoeringen van stedenbouwkundige aard bestaande uit bebouwingsoppervlakte in BVO, aantal bouwlagen, goot- en bouwhoogten, bebouwingspercentage en bouwlagen.

1.71 nachtzaak:

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

1.6772 nevenassortiment:

een assortiment van artikelen dat gevoerd wordt in aanvulling op het regulier assortiment van een winkel; dit assortiment moet aansluiten op de hoofdactiviteit van de winkel en passen in het kader van trends en ontwikkelingen.

1.6873 nok:

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

1.6974 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.

1.7075 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.

1.7176 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.7277 ondergeschikte horeca en winkel c.q. leisureondersteunende horeca:

een vorm van horeca die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan en uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit, die alleen wordt uitgeoefend tijdens publieke openingstijden van de hoofdactiviteit en die in inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige functie van de hoofdactiviteit.

1.7378 ondergeschikte kantooractiviteit:

een kantoorfunctie die deel uitmaakt van een bedrijfsmatige hoofdactiviteit en die in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan die hoofdactiviteit en waarbinnen hoofdzakelijk administratieve en representatieve werkzaamheden worden verricht ten behoeve van de hoofdactiviteit. Solitaire kantoorvestigingen worden hier

niet onder begrepen.

1.7479 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.

1.7580 overkapping:

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

1.7681 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;

1.7782 PDV+:

perifere detailhandelsvestiging; vorm van detailhandel met een assortiment van goederen dat qua aard en omvang niet in een buurt- of wijkwinkelcentrum thuishoort en door omvang/schaalgrootte moeilijk in (historische) binnensteden inpasbaar is.

Het gaat in dit plan om de branches tuin- en sfeercentra, bouwmarkten, wonen en woningrichting en additionele grootschalige branches. Deze branches worden daarbij als volgt gedefinieerd:

tuin- en sfeercentrum:

een detailhandelsbedrijf gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, van:

- levend materiaal, waaronder in ieder geval begrepen zaden, bollen en knollen, bomen, heesters en coniferen, vaste planten en kamerplanten, eenjarige en tropische buitenplanten, snijbloemen, kleine huisdieren, alsmede:
- niet-levend materiaal, waaronder begrepen: meststoffen, gewasbeschermingsmiddelen, grondproducten, potterie, tuin- en interieurgerelateerde cadeau-, sfeer- en interieurartikelen, kerst- en paasartikelen, vijvermaterialen, bestratingsmateriaal, tuinhuisjes, blokhutten, kassen, serres en tuinhout, tuingereedschappen, (tuin)verlichting, tuinmeubelen, en terrasaankleding, dierbenodigdheden en -voerders, tuinkleding, en -schoeisel, (met uitzondering van modische, sport- of vrijetijdskleding), tuinonderhoudsmiddelen (waaronder schoonmaakmiddelen, beitsen e.d.) en grootschalige tuinartikelen (zoals zwembaden en speeltoestellen),

en daaraan ondergeschikte verhuur van machines, gereedschappen en aanhangers, het aanbieden van activiteiten op het gebied van tuinarchitectuur en tuinlease en het leveren van aan een tuin- en sfeercentrum gerelateerde diensten (exposities, seminars, shows en dergelijke).

bouwmarkt:

een detailhandelsbedrijf gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling, van in ieder geval: hout en houtwaren, keukens (incl. apparatuur) en kasten, gereedschappen (incl. klimmaterialen), badkamer-, toilet- en sanitairartikelen, wand- en vloertegels, bouwmaterialen en grondstoffen, isolatiematerialen, deuren, ramen en vensterglas, ijzer- en metaalwaren, hang- en sluitwerk, (sfeer)verlichtingsartikelen, doe-het-zelf- en bouwpakketten, verfwaren, lijmen en kitten, behang(benodigdheden) en wand- en vloerbekleding, woningtextielstoffen, zonwering en zonneschermen, werkkleding en -schoeisel, elektra en elektrisch (installatie)materiaal, geisers, kachels, radiatoren en convectoren,

en daaraan ondergeschikte verhuur van machines, gereedschappen en aanhangers.

wonen en woninginrichting:

een detailhandelsbedrijf gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling van in ieder geval: (klein)meubels voor binnen en buiten, open haarden, ornamenten voor binnen en buiten, keukens, keuken(inbouw)apparatuur, behang, wand- en vloerbekleding, wand- en vloertegels, woningtextiel- en meubelstoffen, zonwering en zonneschermen, matrassen en bedbodems en woonaccessoires.

additionele branches:

detailhandelsbedrijven gericht op het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling van producten in de branches 'sport en kamperen', 'bruin- en witgoed', 'rijwielen en rijwielaccessoires' en 'dierbenodigdheden en -voeding' zoals gedefinieerd in de leden 1.3942 t/m 1.43-45.

1.7883 productiegebonden opslag:

opslag van goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de opslagfunctie ondergeschikt is aan het productieproces.

1.7984 retailpark-gerelateerde bedrijvigheid:

bedrijvigheid, verband houdend met het retailpark of anderszins aan de producten die in de winkels op het retailpark verkrijgbaar zijn gerelateerde bedrijfsactiviteiten.

1.8085 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

1.8486 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.

1.8287 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.

1.8388 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.

1.8489 voorgevelijn:

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

1.8590 waardevolle cultuurhistorische elementen:

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

1.8691 wegverkeer:

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

1.8792 winkel:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin goederen aan particulieren worden verkocht.

1.8893 winkelvloeroppervlak (w.v.o.):

de voor het publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte, inclusief buitenverkoop, exclusief (drive-in) magazijnen, kantoren, etalages, opslagruimten en dergelijke.

1.8994 woning:

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

1.9095 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 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 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 4.1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 4.1 (b=4.1)', met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 tot en met 3.2, met inachtneming van de in deze bijlage opgenomen minimaal aan te houden afstand, met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
- c. een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw);
- d. productiegebonden opslag;
- e. bedrijfsgebonden kantoren;
- f. bestaande openbare wegen;
- g. overige wegen en paden;
- h. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 VergunningverleningAlgemeen

- a. Het oprichten, veranderen of uitbreiden van gebouwen is toegestaan indien aangetoond kan worden dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en in stand zullen worden gehouden;
- a.b. Bij vergunningverleningde beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel wordt rekening gehouden metvoor de beoordeling of sprake is van voldoende parkeerplaatsen wordt de beleidsregel zoals bepaald'Parkeernormen Maastricht 2017' als bedoeld in artikel 20-sub a-
- betrokken.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- a.b. de ter plaatse van de aanduiding 'minimum en maximum goothoogte bedraagt ten minste 8 meter;(m) en minimum en maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- b.c. het maximaal bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80%ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingsperecentage (%)' is aangegeven;
- e.d. de afstand van gebouwen tot de/één zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter.
- d.e. er mag geen bebouwing worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd [sba-o]'.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd;
- c. bestaande hoofdgebouwen van bedrijfswoningen mogen niet worden uitgebreid.

3.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende 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 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.

3.2.5 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 3 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;

3.2.6 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 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 [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;
- ~~a. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;~~
- [b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;](#)

- ~~b-c.~~ de verkeersveiligheid;
- ~~e-d.~~ de sociale veiligheid;
- ~~e-e.~~ de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.5 sub a. ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 3 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 ~~Parkeren~~ Parkeerregels

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein ~~conform de beleidsregel zoals opgenomen in artikel 20 sub a.~~

3.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) alsmede daaraan naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en voor zover niet voorzien van een specifieke aanduiding;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van nieuwe (bedrijfs)woningen;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub a en artikel 3 lid 1 sub b voor wat betreft het toestaan van bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten) dan wel tot een hogere milieucategorie behoren, maar die aantoonbaar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn aan toegelaten milieucategorieën.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de bestemming van gronden binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Groen', 'Detailhandel-PDV+ en/of 'Gemengd-Transformatie', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid kan pas worden toegepast vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en pas nadat is overgegaan tot het vaststellen van een wijzigingsplan voor 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
- b. indien binnen tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen gebruik is gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de volgorde van ontwikkeling, zoals aangegeven onder a., te wijzigen;
- c. de te realiseren detailhandelsvestiging(en) dient (en) te passen binnen de in artikel 1 lid 82 van deze regels opgenomen begripsbepaling 'PDV+';

- d. de regels van artikel 4 'Detailhandel - PDV+' en/of artikel 5 'Gemengd - Transformatie' en 'Groen' zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij het totaal aan PDV+ niet meer mag bedragen dan in de in artikel ~~4 lid 1.1 sub a~~10 genoemde oppervlakte met bijbehorende brancheverdeling;
 - ~~a. de regels van artikel 19 en artikel 20 zijn van overeenkomstige toepassing;~~
 - ~~b. op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan dien(t)(en) (een) bouwvlak(ken) te worden opgenomen, passend binnen de in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten, waarbinnen het bouwen van gebouwen conform het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 wordt toegelaten;~~
 - e. de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt 12 m.;
 - ~~e. er dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals aangegeven in artikel 19 lid 2;~~
 - f. indien de gewijzigde bestemming(en) van de gronden zoals opgenomen in het wijzigingsplan niet binnen vijf jaar is (zijn) gerealiseerd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze bestemming(en) terug te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein';
 - g. er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden;
 - ~~g-h.~~ de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - ~~h-i.~~ er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu dan wel de bedrijfsvoering van bedrijven ontstaan of kunnen ontstaan;
 - ~~i-j.~~ een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.7.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de bestemming van gronden binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Groen', 'Detailhandel - PDV+' en/of 'Gemengd - Transformatie', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid kan pas worden toegepast vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. er dient rekening te worden gehouden met de realisering van het 'kralensnoer' zoals bedoeld in de beleidsregel 'Beleidsregel' 'Beleidsregel' stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019', 1^e herziening 2021;
- c. de regels van artikel 4 'Detailhandel - PDV+' en/of artikel 5 'Gemengd - Transformatie' en 'Groen' zijn van overeenkomstige toepassing, waarbij het totaal aan PDV+ niet meer mag bedragen dan in de in artikel ~~4 lid 1.1 sub a~~10 genoemde oppervlakte met bijbehorende brancheverdeling;
 - ~~a. de regels van artikel 19 en artikel 20 zijn van overeenkomstige toepassing;~~
 - ~~b. op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan dien(t)(en) (een) bouwvlak(ken) te worden opgenomen, passend binnen de in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten, waarbinnen het bouwen van gebouwen conform het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 wordt toegelaten;~~
 - ~~e. de minimale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt 12 m. en de maximale bouwhoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt 15 m.;~~
 - d. het maximale bebouwingspercentage binnen het aan te geven bouwvlak bedraagt 80;
 - e. er dient een rechtstreekse verbinding met het openbaar gebied te zijn of te worden gerealiseerd;
 - f. indien de gewijzigde bestemming(en) van de gronden zoals opgenomen in het wijzigingsplan niet binnen vijf jaar is (zijn) gerealiseerd, zijn burgemeester en wethouders bevoegd deze bestemming(en) terug te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein';
 - g. er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden;

- g.h. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h.i. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu dan wel de bedrijfsvoering van bedrijven ontstaan of kunnen ontstaan;
- i.j. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.7.3 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de bestemming van gronden binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de regels van artikel 7 'Verkeer' zijn van overeenkomstige toepassing;
- b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.7.4 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) van de verbeelding.

Artikel 4 Detailhandel - PDV+

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - PDV+' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. perifere detailhandel (PDV+), passend binnen de in artikel 1 lid 82 van deze regels opgenomen begripsbepaling 'PDV+' en overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 lid 1 ~~en artikel 20~~;
- b. nevenassortiment;
- c. leisure, conform het bepaalde in artikel 4 lid 5,7, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning uitgesloten - leisure uitgesloten (-sco - lu)' geen leisurefuncties zijn toegestaan op de begane grond;
- d. aan de functies onder a. tot en met c. ondergeschikte horeca;
- e. aan de functies onder a. tot en met c. ondergeschikte kantooractiviteiten;
- f. inpandige bedrijfsgebonden opslag;
- g. parkeervoorzieningen ten behoeve van deze bestemming, conform het bepaalde in artikel 4 lid 5,6;
- h. openbare wegen;
- i. tuinen, erven en verhardingen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

~~Bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van dit artikel dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 19 en artikel 20.~~

-

4.2.2 Gebouwen

Voorwaarden voor het bouwen van gebouwen ~~gelden de volgende bepalingen:~~

- a. Het oprichten, veranderen of uitbreiden van gebouwen dienen binnen is toegestaan indien:
 1. gebouwen in het aangegeven bouwvlak ~~te~~ worden gebouwd;
 - a. ~~deze dienen in de rooilijn te worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd cluster 2a (sgd cluster 2a)' één gebouw met aan de zijde van de Baron Des Tombeslaan in de rooilijn een ononderbroken bebouwingswand dient te worden gerealiseerd van minimaal 130 meter en dat het gebouw een minimaal bruto vloeroppervlak heeft van 10.000 m²;~~
 - b. ~~de minimale en maximale bouwhoogte zijn bepaald in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;~~
 - e. ~~het maximale bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;~~
 - d. ~~het maximum aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan bepaald in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019';~~
2. er mag voldaan worden aan de redelijke eisen van welstand;
3. voldaan wordt aan een voldoende stedenbouwkundige kwaliteit;
4. voldaan wordt aan passende maatvoeringsnormen;

5. er sprake is van een voldoende duurzame ontwikkeling;
 6. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
 7. er sprake van een evenwichtige verdeling van de in artikel 19 vastgelegde beschikbare winkelvloeroppervlakte PDV+ (28.500 m²) over de clusters als bedoeld in artikel 1 lid 35;
 - ~~2-8.~~ er geen bebouwing ~~worden wordt~~ opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd'.
- b. ~~4.2.3~~ Bij de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel wordt de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20, betrokken om te toetsen of sprake is van:
1. redelijke eisen van welstand;
 2. een voldoende stedenbouwkundige kwaliteit;
 3. evenwichtige verdeling van de beschikbare Winkelvloeroppervlakte;
 4. maatvoeringsnormen.
- c. Bij de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel wordt de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht, 2^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20, betrokken om te toetsen of sprake is van:
1. voldoende parkeergelegenheid;
 2. een voldoende duurzame ontwikkeling.

4.2.2 Voorwaarden voor het bouwen van 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 voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,2 meter;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. 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 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen~~ de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Niet bouwen in de rooilijn ~~Landmark~~

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub b, ten behoeve van ~~het niet bouwende bouw~~ van ~~gebouwen in een landmark, onder de bouwgrens, mits geen belemmeringen optreden voor derden, volgende voorwaarden:~~
 1. er mag maximaal één landmark worden gerealiseerd;
 2. de hoogte bedraagt maximaal 30 meter;

3. er is sprake van voldoende stedenbouwkundige kwaliteit;

4. voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand.

Bij vergunningverlening op grond van het eerste lid wordt de beleidsregel 'Beleidsregel Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' en de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019'. Deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor de, 1^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20 betrokken, om te realiseren bebouwingswand van minimaal 130 meter toetsen of voldaan wordt aan de zijde van de Baron des Tombeslaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm redelijke eisen van gemengd—cluster 2a (sgd-cluster 2a), zoals aangegeven in artikel 4 lid 2.2 sub b.

a.b. -welstand en sprake is van voldoende stedenbouwkundige kwaliteit.

4.4.2 Hogere erf- en terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.32 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,2 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Minimale oppervlakte winkels '~~wonen~~ wonen en ~~woninginrichting~~ woninginrichting'

Ten aanzien van de branche 'wonen en woninginrichting' gelden, naast het bepaalde in artikel 4 lid 2.1, de volgende bepalingen:

- a. de minimale oppervlakte van winkels in deze branche moet 1.000 m² winkelvloeroppervlak~~te~~ bedragen.

4.5.2 Minimale oppervlakte winkels 'additionele grootschalige branches'

De oppervlakte van winkels in de branche 'additionele grootschalige branches' dient minimaal 1.000 m² winkelvloeroppervlak te bedragen.

4.5.3 Nevenassortiment bij perifere detailhandel (PDV+)

Er mag een nevenassortiment van artikelen gevoerd worden tot maximaal 10% van het aantal m² winkelvloeroppervlak per vestiging, tot een maximum van 500 m² winkelvloeroppervlak. Levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen zijn niet toegestaan.

4.5.4 Ondergeschikte horeca

De oppervlakte van ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 5% van het winkelvloeroppervlak respectievelijk 5% van het bruto vloeroppervlak van de leisurevestiging, doch maximaal 250 m² w.v.o. per winkel/bruto vloeroppervlak per leisurevestiging.

4.5.5 Ambulante handel

Ambulante handel is niet toegestaan.

4.5.6 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren ~~gelden de volgende bepalingen:~~

- ~~a. er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 lid 2;~~
- ~~b. ondergronds parkeren is niet toegestaan;~~

geldt dat alle parkeerplaatsen ~~dienen~~ gedurende de openingstijden van de winkels en de leisurevestigingen beschikbaar en toegankelijk dienen te zijn voor bezoekers van het Retailpark Belvédère;~~;~~

~~e. de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien op dat moment de langjarige beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen op de wijze zoals is vastgelegd in deze regels niet is verzekerd.~~

4.5.7 Leisure

Ten aanzien van leisurefuncties geldt het bepaalde in artikel 13 lid 2.

4.5.8 Horeca

Zelfstandige horeca is niet toegestaan.

4.5.9 Bedrijfsgebonden opslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

4.5.10 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan perifere detailhandel +(PDV+) inclusief nevenassortiment;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren;
- c. het conform deze bestemming toegestane gebruik, indien de beschikking over het bij het gebruik behorende aantal parkeerplaatsen niet is verzekerd.

4.5.11 Vergunningplicht bij wijzigen gebruik

- a. het is niet toegestaan zonder voorafgaande omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders het gebruik van gronden en/of gebouwen, ~~voor zover passend binnen de gebruiksbepalingen van dit artikel, te wijzigen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 19 en artikel 20. —~~
~~te wijzigen naar een of meerdere van de functies als bedoeld in de artikelen 1.42, 1.43, 1.44, 1.45, 1.61, 1.69, 1.77 en 1.82, indien dit leidt tot een gewijzigde parkeerbehoefte of branchering.~~
- b. ~~een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:~~
 1. ~~niet voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 13 lid 2, artikel 13 lid 3, artikel 19 lid 1 en~~
 2. ~~niet aangetoond wordt dat voor het voorgenomen gebruik voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.~~
- c. ~~bij de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel wordt voor de beoordeling of sprake is van voldoende parkeerplaatsen getoetst aan de normen zoals opgenomen in de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht, 2^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20.~~
- d. ~~een omgevingsvergunning op grond van dit artikel is niet vereist indien het voorgenomen gebruik betrokken en onderdeel is van een krachtens artikel 4 lid 2.1 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of wijzigen van een gebouw.~~

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Branchering

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 1 ten behoeve van het onderling wijzigen van de maximale oppervlakten behorende bij de aangegeven (sub)branches, met dien verstande dat:
 1. het maximaal toegestane gezamenlijke winkelvloeroppervlak van 28.500 m² niet wordt overschreden;

2. de behoefte aan de wijziging van de branchering vanuit de marktsituatie kan worden aangetoond;
 3. kan worden voldaan aan aangetoond wordt door de parkeernormen zoals aangegeven aanvrager dat in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.
- b. Bij de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel ~~19 lid 2~~ wordt de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht, 2^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20 betrokken om te toetsen of sprake is voldoende parkeerplaatsen.

4.6.2 Minimale maatvoering oppervlakte

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.1 sub a en artikel 4 lid 5.2 ten aanzien van de minimale maat van 1.000 m² w.v.o. met dien verstande dat:
- sprake is van winkels in de branche 'wonen en woninginrichting', en
 - het winkels betreft die gericht zijn op volumineuze goederen en qua aard en assortiment niet passen in de binnenstad.

4.6.3 Nevenassortiment

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.3 ten aanzien van de bepaling dat levensmiddelen, drogisterij- en modische artikelen uitgesloten zijn in een nevenassortiment. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de verkoop van deze artikelen moet in direct verband staan met de verkoop van artikelen uit het regulier assortiment én;
- b. de verkoop van deze artikelen hangt samen met promoties of demonstraties én;
- c. de verkoop van deze artikelen is gebonden aan een afgebakende periode/seizoen én;
- d. er geen sprake is van zodanig herkenbare zelfstandige mode-, food- of drogisterijafdelingen of –units, én;
- e. de verkoop plaatsvindt op maximaal 1% van het winkelvloeroppervlak met een maximum van 50 m² w.v.o.;
- f. voor speciaalzaken in baby-woonartikelen gelden de bepalingen onder b. en c. niet.

4.6.4 Grotere maat ondergeschikte horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4 ten behoeve van het toestaan van een groter oppervlak aan ondergeschikte horeca van categorie 1 en 2 alsmede restaurants met alcohol en juice- en healthbars, mits deze in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt is aan en uitsluitend toegankelijk is via de hoofdactiviteit, alleen wordt uitgeoefend tijdens publieke openingstijden van de hoofdactiviteit en in inkomenswerwend opzicht ondergeschikt is aan de bedrijfsmatige functie.

4.6.5 Ambulante handel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.5 en artikel 4 lid 5.9 onder a. ten behoeve van het toestaan van ambulante handel met dien verstande dat standplaatsen voor ambulante handel voor verkoop van goederen voor directe consumptie mogen worden uitgeoefend tot een maximum oppervlakte van 10 m² winkelvloeroppervlak per winkelvestiging.

4.6.6 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.8 ten behoeve van het toestaan van (zelfstandige) horecafuncties, onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 13 lid 3.

4.6.7 Bedrijfsgebonden opslag

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.9 ten behoeve van het toestaan van bedrijfsgebonden buitenopslag, mits deze uitsluitend plaatsvindt achter de voorgevellijn en mits dit ruimtelijk-stedenbouwkundige aanvaardbaar is.

Artikel 5 Gemengd - Transformatie

~~Artikel 5 Gemengd – Transformatie~~

-

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bestaande bedrijven;
- b. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met dien verstande dat indien deze afwijkende functie gedurende een aaneengesloten periode van minimaal drie jaar ter plaatse niet wordt uitgeoefend, deze functie niet meer mag worden voortgezet;

alsmede voor

- c. perifere detailhandel (PDV+), passend binnen de in artikel 1 van deze regels opgenomen begripsbepaling 'PDV+' en overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 ~~en artikel 20~~.
- d. leisure, conform het bepaalde in artikel 5 lid 5.6;

met daarbij behorende:

- e. bedrijfsgebonden kantoren;
- f. inpandige bedrijfsgebonden opslag;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen ten behoeve van deze bestemming, conform het bepaalde in artikel 5 lid 5.5;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

~~Bij het verlenen van een omgevingsvergunning op grond van dit artikel dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 19 en artikel 20.~~

-

5.2.2 Gebouwen

~~Voor het bouwen~~Het oprichten, veranderen of uitbreiden van gebouwen ~~gelden de volgende bepalingen:~~

- a. ~~nieuwbouw en uitbreiding ten behoeve van bestaande functies is niet toegestaan; indien:~~
 1. ~~de gebouwen dienen binnen in~~ het aangegeven bouwvlak ~~te worden gebouwd;~~
 2. ~~voldaan wordt aan de minimale en maximale bouwhoogte zijn bepaald~~redelijke eisen van welstand;
 3. ~~voldaan wordt aan een voldoende stedenbouwkundige kwaliteit;~~
 4. ~~voldaan wordt aan de normen van passende maatvoering;~~
 5. ~~er sprake is van een voldoende duurzame ontwikkeling;~~
 6. ~~er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;~~

7. er sprake van een evenwichtige verdeling van de in artikel 19 vastgelegde beschikbare winkelvloeroppervlakte PDV+ (28.500 m²) over de clusters als bedoeld in artikel 1 lid 35;
 8. er geen bebouwing wordt opgericht ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd'.
 9. er niet gebouwd wordt ten behoeve van de bestaande functie.
- b. Bij de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel wordt de beleidsregel 'Beleidsregel'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven', 1^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20, betrokken om te toetsen of sprake is:
- a. ~~het maximum bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.~~
 - b. ~~het maximum aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan bepaald in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019'.~~
1. redelijke eisen van welstand;
 2. een voldoende stedenbouwkundige kwaliteit;
 3. evenwichtige verdeling van de beschikbare winkelvloeroppervlakte.
- c. Bij de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel wordt de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht, 2^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20, betrokken om te toetsen of sprake is van:
1. voldoende parkeergelegenheid;
 2. een voldoende duurzame ontwikkeling.

5.2.32 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 voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen; 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

5.4.1 Hogere erf- en terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 2.32 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 ~~Melding functionele wijzigingen~~

~~Bij functionele wijziging van het gebruik van gronden en/of gebouwen dient hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders. Daarbij dient te worden aangetoond dat het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de op die functie van toepassing zijnde beleidsregel ('Parkeernormen Maastricht 2017' dan wel beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019') en dat het langjarig gebruik van het bij de nieuwe functie behorende aantal parkeerplaatsen is verzekerd.~~

5.5.2 Minimale oppervlakte winkels ~~'wonen'wonen~~ en ~~woninginrichting'woninginrichting'~~

Ten aanzien van de branche ~~'wonen'wonen~~ en ~~woninginrichting'woninginrichting'~~ geldt dat de minimale oppervlakte van winkels in deze branche 1.000 m² winkelvloeroppervlak dient te bedragen.

5.5.32 ~~Ondergeschikte horeca~~

De oppervlakte van ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 5% van het winkelvloeroppervlak respectievelijk 5% van het bruto vloeroppervlak van de leisurevestiging, doch maximaal 250 m² w.v.o. per winkel/bruto vloeroppervlak per leisurevestiging.

5.5.43 ~~Ambulante handel~~

Ambulante handel is niet toegestaan.

5.5.54 ~~Parkeren~~

Ten aanzien van het parkeren ~~gelden de volgende bepalingen:~~

- ~~a. er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 lid 2;~~
- ~~b. ondergronds parkeren is niet toegestaan;~~

~~geldt dat~~ alle parkeerplaatsen ~~dienen~~ gedurende de openingstijden van de winkels en de leisurevestigingen beschikbaar en toegankelijk ~~dienen~~ te zijn voor bezoekers van het Retailpark Belvédère;

- ~~e. de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien op dat moment de langjarige beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen op de wijze zoals is vastgelegd in deze regels niet is verzekerd.~~

5.5.5-6 ~~Leisure~~

Ten aanzien van leisurefuncties geldt het bepaalde in artikel 13 lid 2.

5.5.76 ~~Horeca~~

Zelfstandige horeca is niet toegestaan.

5.5.87 ~~Bedrijfsgebonden opslag~~

Buitenopslag is niet toegestaan.

5.5.98 ~~Strijdig gebruik~~

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan perifere detailhandel -(PDV+) inclusief nevenassortiment;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zelfstandige kantoren, behoudens ter plaatse van de aanduiding ~~'kantoor'~~'kantoor';
- c. het conform deze bestemming toegestane gebruik, indien de beschikking over het bij het gebruik behorende aantal parkeerplaatsen niet is verzekerd.

5.5. ~~10~~ Vergunningplicht bij wijzigen gebruik

- a. Het is niet toegestaan zonder voorafgaande omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders het gebruik van gronden en/of gebouwen, ~~voor zover passend binnen de gebruiksbepalingen van dit artikel, te wijzigen. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik dient te worden voldaan aan:~~te wijzigen naar een of meerdere van de functies als bedoeld in de artikelen 1.42, 1.43, 1.44, 1.45, 1.61, 1.69, 1.77 en 1.82, indien dit leidt tot een gewijzigde parkeerbehoefte of branchering.
- b. Een omgevingsvergunning wordt geweigerd:
 - 1. voor zover de aanvraag betrekking heeft op gronden en/of een gebouw in cluster 2d, het te wijzigen gebruik respectievelijk de te wijzigen branchering niet plaatsvindt overeenkomstig een ten behoeve van een of meer van de in lid 1 genoemde functies op de grondslag van artikel 5 lid 2.1 van de regels verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - ~~2.~~ indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 13 lid 2, artikel 13 lid 3, artikel 19 lid 1 en artikel 20;
 - 3. Ten aanzien van cluster 2d wordt een functiewijziging uitsluitend toegestaan wanneer hiervoor nieuwbouw indien niet aangetoond wordt dat voor het voorgenomen gebruik voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd wordt overeenkomstig in stand worden gehouden.
- ~~b.c.~~ Bij de beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van dit artikel wordt voor de beoordeling of sprake is van voldoende parkeerplaatsen getoetst aan de normen zoals opgenomen in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère ~~2019~~ Maastricht, 2^e herziening 2021'. als bedoeld in artikel 20.
- d. Een omgevingsvergunning op grond van dit artikel is niet vereist indien het voorgenomen gebruik betrokken en onderdeel is van een krachtens artikel 5 lid 2.1 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of wijzigen van een gebouw.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Aan retailpark gerelateerde bedrijven

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 ~~sub a~~ om na transformatie aan het retailpark gerelateerde bedrijven toe te staan, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1000 m² winkelvloeroppervlak;
 2. de belangen van derden niet worden geschaad;
 3. kan worden voldaan aan de parkeernormen zoals aangegeven in artikel 19 lid 2, aangetoond wordt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.
- b. Bij vergunningverlening op grond van dit artikel wordt de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht, 2^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20 betrokken om te toetsen of sprake is voldoende parkeerplaatsen.

5.6.2 Branchering

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19 lid 1 ten behoeve van het onderling wijzigen van de maximale oppervlakten behorende bij de aangegeven branches, met dien verstande dat:
 1. het maximaal toegestane gezamenlijke winkelvloeroppervlak van 28.500 m² niet wordt overschreden;
 2. de behoefte aan de wijziging van de branchering vanuit de marktsituatie kan worden aangetoond;
 3. kan worden voldaan aan de parkeernormen zoals aangegeven in artikel 19 lid 2, aangetoond wordt dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.
- b. Bij vergunningverlening op grond van dit artikel wordt de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht, 2^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20 betrokken om te toetsen of sprake is voldoende parkeerplaatsen.

5.6.3 Minimale maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.2 ten aanzien van de minimale maat van 1000 m² winkelvloeroppervlak met dien verstande dat:

- a. sprake is van een bijzonder concept;
- b. in dit bijzonder concept sprake is van verkoop die plaatsvindt in het kader van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel ~~45~~ lid 5.1 ~~sub a~~ en artikel ~~45~~ lid 5.2 ten aanzien van de minimale maat van 1.000 m² w.v.o. met dien verstande dat:

- a. sprake is van winkels in de branche 'wonen en woninginrichting', en
- b. het winkels betreft die overwegend gericht zijn op volumineuze goederen en inpasbaarheid in de binnenstad niet gebruikelijk is.

5.6.4 Ambulante handel

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.4 en artikel 5 lid 5.9 sub a ten behoeve van het toestaan van ambulante handel met dien verstande dat standplaatsen voor ambulante handel voor verkoop van goederen voor directe consumptie mogen worden uitgeoefend tot een maximum oppervlakte van 10 m² winkelvloeroppervlak per winkelvestiging.

5.6.5 Horeca

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.7 ten behoeve van het toestaan van (zelfstandige) horecafuncties, onder de voorwaarden zoals aangegeven in artikel 13 lid 3.

5.6.6 Bedrijfsgebonden opslag

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.8 ten behoeve van het toestaan van bedrijfsgebonden buitenopslag, mits deze uitsluitend plaatsvindt achter de voorgevellijn en mits dit ruimtelijk-stedenbouwkundige aanvaardbaar is.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verwijderen aanduiding

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'kantoor' (k) van de verbeelding.

5.7.2 Wijzigen naar Bedrijventerrein

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro gronden binnen deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', ingeval niet binnen 5 jaar na inwerkingtreding van dit plan transformatie heeft plaatsgevonden conform de bestemmingsomschrijving zoals aangegeven in artikel 5 lid 1 sub c. en d.;
- b. Na inwerkingtreding van het wijzigingsplan als bedoeld onder a. zijn de bepalingen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' conform artikel 3 van deze regels van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. leefgebied voor beschermde fauna en groeiplaats voor beschermde planten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur-leefgebied (sn-lg)';
- b. groenvoorzieningen;
- 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. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

- a. op of in deze gronden mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen;
- b. bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

6.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

6.3 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 situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen; de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Additionele voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit.

6.4.2 Landmark

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 lid 2.2 ten behoeve van de bouw van een landmark, onder de volgende voorwaarden:
 1. er mag maximaal één landmark worden gerealiseerd;
 2. de hoogte bedraagt maximaal 30 meter
 3. er is sprake van voldoende stedenbouwkundige kwaliteit;
 4. voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand.
- a-b. Bij vergunningverlening op grond van het eerste lid wordt de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1^e herziening 2021' als bedoeld in artikel 20 betrokken.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Teneinde de gunstige staat van instandhouding van beschermde flora en fauna te waarborgen dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen, voor zover dit noodzakelijk is vanuit de Wet Natuurbescherming.

Artikel 7 Verkeer

~~Artikel 7 Verkeer~~

-

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer;
- b. langzaamverkeer;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. verblijfsgebied;
- e. groenvoorzieningen verband houdende met het (weg)verkeer;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. taluds;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

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

7.2.2 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 mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

7.2.3 Additionele voorzieningen

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

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

7.3 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 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 Verkeer-Verblijfsgebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein (p)';
- d. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- e. groenvoorzieningen
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

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

8.2.2 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 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

8.2.3 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 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.

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 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wro de bestemming van gronden binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer', met inachtneming van de volgende wijzigingsregels:

- a. de regels van artikel 7 'Verkeer' zijn van overeenkomstige toepassing;
- b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12, eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 9 Leiding - Gas

~~Artikel 9 Leiding - Gas~~

-

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 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.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning 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.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke 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.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 9 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 vergunning als bedoeld onder artikel 9 lid 4.1 dient de leidingbeheerder toestemming te hebben verleend.

Artikel 10 Waarde - Maastrichts Erfgoed

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 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.

10.1.2 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 c. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de in bijlage 1 opgenomen rapporten 'Ruimtelijk mobiliteitspakket RMP Maastricht Noord' en 'Aanvullend onderzoek Cultuurhistorische waarden Belvédère':

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

10.2.1.1

Op de voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 10 lid 1.2 onder a. tot en met c. mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover:

- a. 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, een en ander conform het bepaalde in de in bijlage 1 opgenomen rapporten 'Ruimtelijk mobiliteitspakket RMP Maastricht Noord' en 'Aanvullend onderzoek Cultuurhistorische waarden Belvédère'.

10.2.1.2

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouw aanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 10 lid 1.2 onder a. tot en met c., kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waardestelling van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

10.2.2 Archeologische zones

10.2.2.1

Op de gronden ter plaatse van de aanduidingen '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 de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

10.2.2.2

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in 10.2.2.1 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.

10.2.2.3

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, dan wel de directe of indirecte gevolgen van de in de bouw aanvraag 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.

10.2.3 Advies

Ten behoeve van de voor 'Waarde – Maastrichts Erfgoed' aangewezen gronden met een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 10 lid 1.2 onder a. tot en met c. 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.

10.3 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 10 lid 2 een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, onder de voorwaarden dat:

- a. de cultuurhistorische waardestelling alsmede de archeologische waarden niet worden aangetast, en;
- b. de nieuwbouw binnen de cultuurhistorische 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 ter zake deskundige van de gemeente Maastricht.

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

10.5.1 Gemeentelijke monumenten

10.5.1.1

Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk' of 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' 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;

10.5.1.2

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 waardestelling van het betreffende monument kan worden behouden.

10.5.2 Archeologische zones

10.5.2.1

Ter plaatse van de aanduidingen '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 bodem verstorende 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 parkeerplaatsen 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.

10.5.2.2

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 de aanduiding '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.

10.5.2.3

De in 10.5.2.1 genoemde vergunningplicht geldt slechts indien:

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

10.5.2.4

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.

10.5.3 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 10.5.1.1 en 10.5.2.1 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 10.5.1.1, 10.5.2.1 en 10.5.2.2 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.

10.5.4 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', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk' en 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

10.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.6.1 Gemeentelijke monumenten en cultuurhistorische attentiegebieden

10.6.1.1

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

10.6.1.2

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten, 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.

10.6.1.3

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

10.6.2 Archeologische zones

10.6.2.1

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:

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

10.6.2.2

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.

10.6.2.3

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

10.6.3 Advies

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

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone a' 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 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

Ondergronds

Het bouwen van ondergrondse gebruiksruimten is niet toegestaan.

12.2 Landmark

- a. Binnen de bestemming 'Detailhandel – PDV+' mag één oriëntatiepunt (landmark) worden gerealiseerd tot een hoogte van 30 meter, met inachtneming van het 'Beleidsregel' Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère ~~2019~~, 1^e herziening 2021.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan van het bepaalde onder a. ten behoeve van het realiseren van een landmark in de vorm van twee extra bouwlagen met maximaal 250 m² gebruiksfunctie per bouwlaag op het gebouw in cluster 2a. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
 1. De gebruiksfunctie moet passen binnen het bestaande programma voor cluster 2a overeenkomstig artikel 19.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan van het bepaalde onder a. ten behoeve van het realiseren van het hier bedoelde oriëntatiepunt (landmark) binnen de bestemmingen 'Groen' of 'Verkeer' met inachtneming van de beleidsregel 'Beleidsregel' Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère ~~2019~~, 1^e herziening 2021, met dien verstande dat:
 1. de maximale hoogte van 30 meter wordt gerelateerd aan het peil van de Baron Des Tombeslaan.

12.3 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 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;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning.

13.2 Leisure

Binnen de bestemmingen 'Detailhandel - PDV+' en 'Gemengd - Transformatie' mogen leisurefuncties worden gevestigd tot een maximum van 15.000 m² b.v.o. voor de beide bestemmingen tezamen (inclusief toegepaste wijzigingsbevoegdheden vanuit de bestemming 'Bedrijventerrein' naar de bestemming 'Detailhandel - PDV+'), met dien verstande dat de minimale omvang van een leisurefunctie 500 m² b.v.o. ~~dient te bedragen en dat de verdeling van de toegestane oppervlakte bepaald is in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019'~~ dient te bedragen.

13.3 Horeca

Binnen de bestemmingen 'Detailhandel - PDV+' en 'Gemengd - Transformatie', inclusief toegepaste wijzigingsbevoegdheden vanuit de bestemming 'Bedrijventerrein' naar de bestemming 'Detailhandel - PDV+' mogen met toepassing van de in de bestemmingsregels van 'Detailhandel - PDV+' en 'Gemengd - Transformatie', daartoe opgenomen afwijkingsbevoegdheden (zelfstandige) horecafuncties van categorie 1 en 2 alsmede juice- en healthbars worden gerealiseerd tot een maximum van 1.500 m² b.v.o. voor de beide bestemmingen tezamen, met dien verstande dat :

- ~~a. de verdeling van de toegestane oppervlakte bepaald is in de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019';~~

de maximum oppervlakte voor één horecavestiging 500 m² b.v.o. bedraagt.

13.4 Kostenverhaal en locatie-eisen

- a. de kosten van de grondexploitatie worden verhaald ten laste van de gronden gelegen binnen het exploitatiegebied waarop aangewezen bouwplannen zijn voorzien;
- b. het exploitatiegebied, onderscheiden naar exploitatiegebied A tot en met E, is zodanig aangewezen op de verbeelding;
- c. een exploitatieplan kan, in afwijking van artikel 6.12 eerste en derde lid Wet ruimtelijke ordening, worden vastgesteld bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 milieuzone - geurzone

- a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

1. de gebiedsaanduiding '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 de gebiedsaanduiding '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.

14.2 milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein

- a. De gebiedsaanduiding 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' geeft de begrenzing aan van een gezoneerd bedrijventerrein. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein'.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde milieuzone, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - gezoneerd bedrijventerrein' op de verbeelding.

14.3 veiligheidszone - bevb

- a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - bevb' mogen geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden gesitueerd;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde veiligheidszone, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-bevb' op de verbeelding.

14.4 veiligheidszone - externe veiligheid

- a. Op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'veiligheidszone - externe veiligheid' kunnen nieuwe beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd, met uitzondering van kwetsbare objecten met name gericht op minder zelfredzame personen zoals kinderen jonger van 12 jaar. Bij realisering van nieuwe kwetsbare objecten kunnen burgemeester en wethouders maatregelen opleggen ter waarborging van de brand- en externe veiligheid en ter bevordering van zelfredzaamheid van aanwezigen en van de beheersbaarheid bij incidenten;
- b. De onder a. genoemde maatregelen houden ten minste in dat:
 1. nieuw te realiseren gebouwen geen ramen en deuren (exclusief doorgangen ten behoeve van laden en lossen) mogen hebben aan de zijde van de gasleiding;
 2. bij indeling van de gebouwen nagestreefd dient te worden dat de niet-verblijfsruimten en de ruimten die niet toegankelijk zijn voor bezoekers/publiek aan de zijde van de gasleiding worden gesitueerd (bv opslag, personeelskantine, toiletblokken etc.). Zodoende wordt inpandig zoveel mogelijke ruimtelijke scheiding gecreëerd tussen de risicobron en de aanwezige personen;
 3. Vluchtroutes binnen de gebouwen moeten voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit. De capaciteit van vluchtwegen aan de, van de hogedruk aardgastransportleiding afgekeerde zijde, dient verhoogd te worden met capaciteit van vluchtwegen die richting de hogedruk aardgastransportleidingen gaan;
 4. bij de invulling van het bestemmingsplan wordt aanbevolen functies met een lage personendichtheid, voor zover mogelijk, te situeren aan de kant van de buisleiding.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen, bij wijziging of opheffing van de onder a. bedoelde veiligheidszone, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het wijzigen of verwijderen van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-externe veiligheid' op de verbeelding.

14.5 wetgevingszone – exploitatiegebied

Ten aanzien van het exploitatiegebied is het bepaalde in artikel 13 lid 4 van toepassing.

14.6 wetgevingszone – verwezenlijking in naaste toekomst

Ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – verwezenlijking in de naaste toekomst’ wordt de verwezenlijking van het bestemmingsplan in de naaste toekomst urgent geacht.

Artikel 15 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 behoeve van de overschrijding van de bouwgrens voor de bouw van een luifel, groter dan 1 meter aan de voorgevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 2. er geen bezwaren bestaan vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- e. 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;
- 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 kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 meter;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 meter;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter;
- h. 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

bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van 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.

16.2 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.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Omgevingsvergunning

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

17.2 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.

17.3 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 18 Overige regels

18.1 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.

18.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

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

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

Artikel 19 Geboden

19.1 Programma

- a. Voor de PDV-functies zoals toegelaten conform het bepaalde in artikel 4 lid 1 en artikel 5 lid 1 gelden de volgende bepalingen:
 1. Op grond van artikel 4 lid ~~1+~~ sub a en artikel 5 lid ~~1+~~ sub c is gezamenlijk maximaal 28.500 m² winkelvloeroppervlak aan perifere detailhandel (PDV+), passend binnen de in artikel 1 van deze regels opgenomen begripsbepaling 'PDV+', ~~met dien verstande dat maximaal zijn toegestaan; als volgt verdeeld over de volgende (sub)branches:~~

Branches				
	Wonen en woninginrichting	Bouwmarkten	Tuin en sfeercentra	
	13.900 m ²	3500 m ²		
Subbranches				
	Bruin en witgoed	Dierbenodigdheden en -voeding	Sport en kamperen	Rijwielen en rijwielaccessoires
	2000 m ²	1500 m ²	5000 m ²	2600 m ²

- i. ~~13900 m² winkelvloeroppervlak in de branche 'wonen en woninginrichting';~~
- ii. ~~3500 m² winkelvloeroppervlak in de branches 'bouwmarkten' en/of 'tuin en sfeercentra';~~

- iii. ~~2000 m² bruin en witgoed;~~
- iv. ~~1500 m² dierbenodigdheden en voeding;~~
- v. ~~5000 m² sport en kamperen;~~
- vi. ~~2600 m² rijwielen en rijwielaccessoires.~~

b. ~~de onder a. genoemde oppervlakten zijn verdeeld over de verschillende clusters overeenkomstig de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019'.~~

19.2 Parkeren

Voor de functies zoals bepaald in artikel 4 en artikel 5 geldt dat er te allen tijde is voorzien in voldoende parkeervoorzieningen met dien verstande dat:

- a. ~~het aantal parkeervoorzieningen voldoet aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019', onderdeel parkeren;~~
- b. ~~bij het in gebruik nemen van de gronden de benodigde parkeervoorzieningen, als bedoeld onder a. zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.~~

19.3 Duurzame ontwikkeling

De realisatie van de functies zoals bepaald in artikel 4 en artikel 5 is uitsluitend toegestaan wanneer bij de aanvraag om een omgevingsvergunning aangetoond wordt dat de ontwikkeling ten minste voldoet aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid zoals omschreven in de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019', onderdeel duurzaamheid.

Artikel 20 Beleidsregels

a. ~~Ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de in artikel 3 genoemde functies wordt de beleidsregel 'Parkeernormen Maastricht 2017', d.d.11.07.2017 betrokken;~~

b. ~~Ten behoeve van de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de in artikel 4 en artikel 5 genoemde functies worden de volgende beleidsregels betrokken:~~

- 1. ~~beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019';~~
- 2. ~~beleidsregel 'Parkeren en duurzaamheid Belvédère Maastricht 2019';~~

a. Beleidsregels

1. de beleidsregel 'Parkeernormen Maastricht 2017' kan na de vaststelling van dit plan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien;

e. ~~De beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère 2019' kan na de vaststelling van dit plan uitsluitend door de gemeenteraad worden gewijzigd, ingetrokken of herzien;~~

2. de beleidsregel 'Parkeren en Duurzaamheid Belvédère Maastricht ~~2019~~, 2^e herziening 2021' kan na de vaststelling van dit plan door het college van burgemeester en wethouders worden gewijzigd, ingetrokken of herzien';

3. de beleidsregel 'Beleidsregel stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère, 1^e herziening 2021' kan na de vaststelling van dit plan uitsluitend door de gemeenteraad worden gewijzigd, ingetrokken of herzien;

- b. Bij de beslissing op de aanvraag om omgevingsvergunning ~~als bedoeld onder a. en b.~~ worden de beleidsregels betrokken zoals die op ~~dat~~het moment ~~luiden, met dien verstande dat indien voornoemde~~ beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, rekening wordt gehouden met die wijziging(en) van vergunningverlening gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan 'Retailpark Belvédère'.

Bijlage 1 Cultuurhistorische rapportages

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Clusterindeling Retailpark Belvédère