

## **Mosa Porselein**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Groen	15
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	17
Artikel 5	Wonen	19
Artikel 6	Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	26
Artikel 7	Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie	28
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>31</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 9	Algemene bouwregels	32
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 13	Algemene procedureregels	36
Artikel 14	Overige regels	37
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>38</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	38
Artikel 16	Slotregel	39

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Mosa Porselein" met identificatienummer NL.IMRO.0935.MosaPorselein-ow01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 aan-huis-verbonden beroep

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

### 1.7 additionele voorzieningen

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

### 1.8 antenne-installaties

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

### **1.9 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 tweede stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur en buiten historische dorpskernen).

### **1.10 archeologisch onderzoek**

onderzoek waarbij de archeologische waarden van een locatie of object worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht, met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een archeologisch deskundige op het gebied van of namens de gemeente Maastricht.

### **1.11 afhankelijke woonruimte**

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

### **1.12 bebouwing**

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

### **1.13 bedrijf**

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, assembleren, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen.

### **1.14 behoud ex situ**

het door of namens het bevoegd gezag verwijderen van gedocumenteerd archeologisch materiaal van de vindplaats, eventueel gevolgd door het behoud daarvan elders.

### **1.15 behoud in situ**

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

### **1.16 bekende archeologische vindplaats**

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

### **1.17 bestaande situatie**

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

### **1.18 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.20 bijgebouw**

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

### **1.21 bodemverstoring**

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

### **1.22 bouwen**

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

### **1.23 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

### **1.24 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een woning of woongebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balken binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, en dat een maximale hoogte heeft van 3,50 meter.

### **1.25 bouwperceel**

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

### **1.26 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

### **1.27 bouwvlak**

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

### **1.28 bouwwerk**

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

### **1.29 carport/overkapping**

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

### **1.30 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.

### **1.31 consumentverzorgend ambachtelijke bedrijvigheid**

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

### **1.32 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.

### **1.33 cultuurhistorisch attentiegebied**

gebied, gekenmerkt door een samenhangende (ruimtelijke) cultuurhistorische en/of architectonische waarde.

### **1.34 cultuurhistorisch onderzoek**

onderzoek waarbij de algemene historische waarden, de ensemblewaarden, de architectuurhistorische waarden, de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie van een locatie of object worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht, met inachtneming van een programma van eisen, welk daartoe is opgesteld of goedgekeurd door een cultuurhistorisch en/of bouwhistorisch deskundige van of namens de gemeente Maastricht.

### **1.35 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.

### **1.36 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.

### **1.37 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 wel mede begrepen galleries.

### **1.38 dominant bouwwerk**

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

### **1.39 gebouw**

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

### **1.40 gebruiksoppervlakte**

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

### **1.41 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.

### **1.42 gevelafwerking**

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

### **1.43 growshop**

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

### **1.44 guesthouse**

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

### **1.45 hangplek**

een plek in de openbare ruimte waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren.



#### **1.46 headshop**

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

#### **1.47 hoofdgebouw**

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

#### **1.48 hospes / hospitaregeling**

het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/hospitaregeling is dat de bewoner/huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn.

#### **1.49 houtskeletbouw**

bouwmethode waarbij de dragende delen van het gebouw gemaakt zijn van een houten skelet van balken, kolommen en platen.

#### **1.50 huishouden**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

#### **1.51 kamergewijze verhuur**

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

#### **1.52 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.

#### **1.53 kenmerkend bouwwerk**

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

#### **1.54 maatschappelijke voorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- onderwijsinstellingen;
- bibliotheken;
- gezondheidszorg;
- jeugdopvang;
- naschoolse opvang;
- openbare dienstverlening;
- praktijkruimten;
- religie;
- verenigingsleven;
- welzijnsinstellingen.

#### **1.55 mantelzorg**

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

#### **1.56 middeldure huurwoning**

hiertoe behoort de woningbouwcategorie middeldure huurwoning, zoals deze is beschreven in de 'Verordening Betaalbare Woningbouw Maastricht 2021' of diens rechtsopvolger.

#### **1.57 nok**

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

#### **1.58 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten dienste van openbare 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.

#### **1.59 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.

#### **1.60 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.

#### **1.61 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### **1.62 parkeernormen**

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals door het college d.d. 02.02.2016 vastgesteld. Deze parkeernormen zijn als Bijlage 2 Nota Parkeernormen gemeente Maastricht 2021 bij deze regels opgenomen.

### **1.63 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.

### **1.64 seksbedrijf**

een voor het publiek toegankelijke 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.

### **1.65 short-stay**

een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar, waarbij

- de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruikersovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

### **1.66 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.

### **1.67 sociale woning**

hiertoe behoren de woningbouwcategorieën sociale huur en sociale koop zoals deze zijn beschreven in de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021' of diens rechtsopvolger.

### **1.68 studentenhuisvesting**

onder een student wordt verstaan: iemand die een voltijd opleiding volgt aan een mbo, hbo of universiteit, hiertoe het gehele studieprogramma doorloopt en aantoonbaar staat ingeschreven aan een in Nederland, België of Duitsland gevestigde onderwijsinstelling, dan wel een persoon die niet langer dan 1 jaar is uitgeschreven bij een mbo, hbo of universiteit. Verhuur van studentenhuisvesting geschiedt vanaf het moment van eerste in gebruikname uitsluitend door middel van een campuscontract. Bij campuscontracten worden promovendi gelijkgesteld aan studenten, mits zij een bewijs van inschrijving kunnen overleggen dan wel een schriftelijk bewijs dat zij een promotieonderzoek aan de UM verrichten. Studentenhuisvesting moet daarnaast voldoen aan de eisen met betrekking tot betaalbaarheid en m<sup>2</sup> die voor dit type huisvesting zijn gesteld in de Programmering Studentenhuisvesting 2026-2030 of diens rechtsopvolger.

### **1.69 verblijfsgebied**

een verblijfsgebied is een aaneengesloten gebied waar het doen van verplaatsingen, door langzaam en gemotoriseerd verkeer, bij het gebruik van de weg ondergeschikt is aan andere functies, zoals spelen door kinderen.

### **1.70 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.

### **1.71 voorgevelijn**

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

### **1.72 waardevolle cultuurhistorische elementen**

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

### **1.73 waardevolle groenelementen**

kenmerkende elementen en patronen in het landschap alsmede sporen die de natuur en de mens in het landschap hebben achtergelaten met cultuurhistorische waarde, zoals bomen, struiken, hagen, holle wegen, grafheuvels, ondergrondse relictten, poelen, grachten en vijvers en welke bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

### **1.74 wegverkeer**

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

### **1.75 wonen**

Het wonen in een woning.

### **1.76 woning**

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

### **1.77 woningomzetting**

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

### **1.78 woningsplitsing**

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

### **1.79 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)**

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

### **1.80 zendmast**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

### **1.81 zolder**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4     de 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.

### **2.5     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.

### **2.6     ondergeschikte bouwdelen**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. park;
- c. plantsoen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. speelvoorzieningen en hangplekken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- h. additionele voorzieningen;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

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

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- b. carports/overkappingen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw.

#### 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;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. 3.2.3 sub b ten behoeve van het bouwen van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige kwaliteit;

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

#### *3.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bestaande gebouwen te slopen.
- b. De onder a. genoemde omgevingsvergunning en daarmee de sloop van bestaande gebouwen is niet van toepassing indien:
  1. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied, en
  2. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder 1. bedoelde soorten zijn genomen, en/of
  3. middels afschriften, op grond van het onderzoek als bedoeld onder 1, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd van het bevoegd gezag.



## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

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

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

#### *4.2.3 Additionele voorzieningen*

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

- a. gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw.

### **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 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**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.3 sub b ten behoeve van de bouwhoogte van additionele voorzieningen hoger dan 3,5 meter, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan;
- b. artikel 4.2.3 sub c ten behoeve van de oppervlakte van additionele voorzieningen groter dan 20 m<sup>2</sup>, tot een maximum van 30 m<sup>2</sup>, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit plaatsvindt.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.5.1 Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bestaande gebouwen te slopen.
- b. De onder a. genoemde omgevingsvergunning en daarmee de sloop van bestaande gebouwen is niet van toepassing indien:
  1. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van Meermuizen binnen het plangebied, en
  2. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder 1. bedoelde soorten zijn genomen, en/of
  3. middels afschriften, op grond van het onderzoek als bedoeld onder 1, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd van het bevoegd gezag.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woningen;
- b. wonen in de vorm van gestapelde woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' [gs];
- c. studentenhuisvesting ter plaatse van de aanduiding 'studentenhuisvesting' [shv];
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. tuinen, paden, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. de gronden met de aanduiding 'gestapeld' [gs], waar alleen gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven. Het totaal aan woningen mag maximaal 245 bedragen;
- c. van het totaal aan woningen, zoals genoemd onder b., dient minimaal 60% een betaalbare woning te zijn én minimaal 20% en maximaal 40% sociale huurwoningen conform de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 of diens rechtsopvolger en mede zoals beschreven onder artikel 1.56 en artikel 1.67;
- d. van de woningen in de categorie sociale huur geldt een minimaal gebruiksoppervlakte van 45 m<sup>2</sup> en 55 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte voor woningen boven de liberalisatiegrens;
- e. de instandhoudingstermijn van woningen in de categorie sociale huur bedraagt ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname en de instandhoudingstermijn van woningen in de categorie sociale koop bedraagt ten minste 5 jaar na de eerste ingebruiknamen e.e.a. conform de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 of diens rechtsopvolger;
- f. de instandhoudingstermijn van woningen in de categorie middeldure huurwoning bedraagt ten minste 15 jaar na de eerste ingebruikname conform de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 of diens rechtsopvolger.

#### 5.2.2 Bouwregels voor grondgebonden woningen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid, met uitzondering van de in artikel 5.4 beschreven uitbreidingsmogelijkheden;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte' is aangegeven.

### 5.2.3 *Bouwregels voor gestapelde woningen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw mag niet worden uitgebreid;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte ' is aangegeven.

### 5.2.4 *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen*

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

- a. aan- en uitbouwen zijn zowel mogelijk binnen als buiten het bouwvlak;
- b. bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden opgericht;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>, bij grondgebonden woningen;
- e. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.

### 5.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd binnen het bestemmingsvlak, met dien verstande dat overkappingen uitsluitend achter de voorgevellijn mogen worden gebouwd. Met betrekking tot overkappingen gelden de volgende bepalingen:
  1. de bebouwde oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>, eveneens dient te worden voldaan aan hetgeen vermeld onder artikel 5.2.4 onder d, te weten dat de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% mogen worden bebouwd;
  2. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- c. 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 stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

artikel 5.2.2 sub a voor de uitbreiding van een hoofdgebouw met een erker of luifel aan de naar de weg gekeerde zijde, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,50 meter;
- b. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 5.2.2 sub a en b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw aan de achtergevel, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte' is aangegeven.
- b. als gevolg van de uitbreiding mag de afstand tussen voor- en achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 15 meter bedragen. Hoofdgebouwen waarvan de afstand tussen voor- en achtergevel reeds in de bestaande situatie 15 meter of meer bedraagt mogen niet worden uitgebreid;
- c. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- d. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- e. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 5.2.2 sub c voor de uitbreiding van een hoofdgebouw in de hoogte c.q. het realiseren van een andere dakvorm, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en bouwhoogte' is aangegeven.
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan.

artikel 5.2.2 sub c voor de uitbreiding van een hoofdgebouw voor de naar de weg gekeerde zijde met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de overschrijding van de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- b. de afstand tot de openbare weg mag na uitbreiding niet minder bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de desbetreffende bouwlaag van het bijbehorend hoofdgebouw;
- d. de breedte van een erker mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- f. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 5.2.4 sub a om aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal gelijk met de voorgevel c.q. de in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn en/of - voor zover het betreft hoekgebouwen - de naar de straat gerichte zijgevel c.q. de in het verlengde van de naar de straat gerichte zijgevel van het hoofdgebouw gelegen denkbeeldige lijn te situeren, mits wordt voldaan aan de

volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 5.2.4 sub d om aan -en uitbouwen en bijgebouwen voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen te realiseren, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 5.2.5 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 meter, mits voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de uitbreiding mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

artikel 5.2.2 sub a en 5.2.3 sub a en sub b voor de uitbreiding van een hoofdgebouw met een balkon, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. balkons en luifels mogen maximaal 2,50 meter buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- b. de breedte van een balkon mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de desbetreffende woning;

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### *5.5.1 Aan-huis-verbonden beroep*

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

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

### *5.5.2 Consumentenverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid*

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten zijn niet toegestaan.

### *5.5.3 Publieksaantrekkende functies*

Het oprichten van nieuwe publieksaantrekkende functies is niet toegestaan.

#### 5.5.4 *Mantelzorg*

Het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

#### 5.5.5 *Guesthouse*

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

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse.
- b. het gebruik leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. het gebruik als guesthouse is uitsluitend bedoeld voor toeristisch verblijf van maximaal 4 aaneengesloten weken.

#### 5.5.6 *Parkeren*

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

#### 5.5.7 *Woningsplitsing en woningomzetting*

Woningsplitsing en woningomzetting is niet toegestaan.

#### 5.5.8 *Hospitaverhuur*

Ten aanzien van hospitaverhuur gelden de volgende bepalingen:

- a. kamerverhuur door huurder is niet toegestaan;
- b. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder geen economisch en juridisch eigenaar is van de woning;
- c. kamerverhuur is niet toegestaan indien de kamerverhuurder niet ter plaatse het hoofdverblijf heeft;
- d. kamerverhuur is toegestaan indien de kamerverhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft en aan de volgende bepalingen wordt voldaan:
  1. per woning mogen maximaal twee kamers voor kamerverhuur worden gebruikt;
  2. de minimale oppervlakte per kamer dient minimaal 5 m<sup>2</sup> te bedragen;
  3. de kamerverhuurder en huurders delen de keuken en sanitaire voorzieningen;
  4. per kamer mag één huurder wonen. Indien het gaat om partners met een huwelijk of geregistreerd partnerschap mogen er 2 huurders per kamer wonen.

#### 5.5.9 *Voorwaardelijke verplichting sloop bestaande bebouwing*

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bestaande gebouwen te slopen.
- b. De onder a. genoemde omgevingsvergunning en daarmee de sloop van bestaande gebouwen is niet van toepassing indien:
  1. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied, en
  2. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van de onder 1. bedoelde soorten zijn genomen, en/of
  3. middels afschriften, op grond van het onderzoek als bedoeld onder 1, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd van het bevoegd gezag.

#### 5.5.10 Voorwaardelijke verplichting hogere grenswaarden

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is enkel toegestaan mits is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, of als er, waar nodig, geluidsreducerende maatregelen zijn getroffen. Bij het blok aan de Meersenerweg (met eenzijdige oriëntatie) dient een voorziening te komen die een reductie heeft van 14 dB.

#### 5.5.11 Voorwaardelijke verplichting ten aanzien van trillingen en laagfrequent geluid

- a. Het bouwen ten behoeve van woningen ter plaatse van de bestemming 'Wonen' in houtskeletbouw is enkel toegestaan, mits wordt voldaan aan:
1. de normen van de SBR-richtlijn onderdeel B hinder voor personen in gebouwen welke gelden voor gewijzigde situaties, en;
  2. de in de onderstaande tabel opgenomen grenswaarden voor laagfrequent geluid uit de methodiek van gemeente Werken Rotterdam:

	L Lmax				L Amax
	16 Hz	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	10-250 Hz
Grenswaarden	80 dB	68 dB	55 dB	45 dB	35 dB

- b. Het bepaalde in lid a. dient te worden aangetoond door middel van berekeningen in een schriftelijke rapportage aan het college van burgemeester en wethouders.

### 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.6.1 Consumentenverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de in Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten en voor zover de activiteiten niet voorkomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, dient de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen te zijn met de in de Staat van bedrijfsactiviteiten toegelaten milieucategorieën 1 en 2.

#### 5.6.2 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.4 voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
  2. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven en rekening wordt gehouden met milieuhygiënische aspecten (geur, geluid, veiligheid);
  4. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of meer aaneengebouwde



- bijgebouwen;
5. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
  6. het bijgebouw is gelegen op een maximale afstand van 10 meter van het hoofdgebouw;
- b. Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien bij het verlenen daarvan de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### *5.6.3 Parkeren voor de voorgevel*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.6 voor het toestaan dat voor de voorgevel geparkeerd wordt mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. parkeren voor de voorgevel leidt niet tot stedenbouwkundige bezwaren;
- b. het parkeren kan niet anders gerealiseerd worden.

#### *5.6.4 Hospitaverhuur door huurder*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.8 onder sub a voor het afwijken van het in dat artikel opgenomen verbod:

- a. de woning door de huurder wordt gebruikt als hoofdverblijf;
- b. tijdens de verhuur minimaal 50% van de eigen woonruimte wordt gebruikt;
- c. de huurder heeft gemiddeld minimaal 12 m<sup>2</sup> aan woonruimte;
- d. voor verhuur van de huurwoning is toestemming verkregen van de eigenaar-verhuurder van de huurwoning.

## **Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige archeologie.

### **6.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar, op grond van een archeologisch onderzoek, niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel door het bevoegd gezag is aangegeven dat er een preventief archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en op basis hiervan een beslissing is genomen over het behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ.

### **6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

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

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

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld tot gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaalde in artikel 2.5 van toepassing is.

## **6.5 Geen verstoring van archeologisch materiaal**

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.2, 6.3 en 6.4 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaats vindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben of verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. binnen archeologische zone b het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 250<sup>2</sup> c.q. binnen archeologische zone c het projectgebied (de totale oppervlakte van de werkzaamheden) kleiner is dan 2500 m<sup>2</sup>, en/of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

## **6.6 Archeologisch onderzoek**

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten een archeologisch onderzoek aan te leveren.

## **6.7 Wijze van uitvoering en begeleiding door een deskundige**

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

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van uitvoering;
- b. de verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologie, die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

## **6.8 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Artikel 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *7.1.1 Algemeen*

De voor 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het op die gronden aanwezige cultureel erfgoed.

#### *7.1.2 Onderverdeling*

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

- a. 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk' [sba – db]: zowel het interieur als het exterieur van het ter plaatse aanwezige bouwwerk wordt beschermd;
- b. 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk' [sba – kb]: uitsluitend het exterieur, wordt beschermd;
- c. 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' [sba – ce];
- d. 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' (swr – ge);
- e. 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' (swr – ca);
- f. 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' [sba – rm].

### **7.2 Bouwregels**

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 7.1.2 onder a. mag uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bestaande cultuurhistorische waarde niet wordt aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- c. de bouwplannen niet strijdig zijn met de waardestelling en richtlijnen.

en met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn een cultuurhistorisch onderzoek te eisen ter onderbouwing van het bepaalde onder lid b. en c.

### **7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *7.3.1 Hoofdregel*

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 7.1.2, onder a., is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te 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;

- c. het vellen, rooien, afgraven of anderszins aantasten van waardevolle groenelementen.

### **7.3.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in artikel 7.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden waarvan op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat deze geen aantasting van de cultuurhistorische waarde tot gevolg hebben dan wel die naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van ondergeschikte betekenis zijn.

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

### **7.4.1 Gemeentelijke monumenten**

Het is verboden om gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 7.1.2 onder a. geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning. Bovendien is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning sloopwerkzaamheden te verrichten in de omgeving van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 7.1.2 onder a. die kunnen leiden tot een aantasting van dat gemeentelijk monument.

### **7.4.2 Cultuurhistorische attentiegebieden**

In cultuurhistorisch attentiegebieden zoals bedoeld in artikel 7.1.2 onder e. is het verboden om de oorspronkelijke hoofdbouwmassa en/of oorspronkelijke – al dan niet vrijstaande – bijgebouwen (het stedenbouwkundige grondplan) geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

### **7.4.3 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige**

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

- 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 cultuurhistorie en/of bouwhistorie, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. de verplichting tot het aanleveren van een documentatie in de vorm van een bouwhistorische rapportage met fotomateriaal en opmetingstekening.

## **7.5 Cultuurhistorisch onderzoek**

Burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager verplichten om een cultuurhistorisch onderzoek aan te leveren.

## **7.6 Maatregelen**

Voor zover de omgevingsvergunning voor bouw-, aanleg- en/of sloopwerkzaamheden kan leiden tot een verandering of aantasting van een gemeentelijk monument kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het betreffende monument kan worden behouden.

## **7.7 Advies Welstands-/Monumentencommissie**

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

## **7.8 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      Antennemasten en zendmasten**

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan behoudens binnen de daartoe aangewezen bestemmingen.



## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### **10.2 Parkeerregels**

#### *10.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen*

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

#### *10.2.2 Voldoende parkeergelegenheid*

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Nota Parkeernormen 2021', met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden. Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

### **10.3 Afwijken van parkeernormen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2 ten behoeve van het afwijken van de parkeernormen in verband met een beperktere parkeerbehoefte vanwege realisering van een combinatie van functies, met dien verstande dat:

- a. geen toename mag ontstaan van parkeerdruk in het openbaar gebied;
- b. geen belemmering mag ontstaan op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. de verkeersveiligheid dient te worden gegarandeerd.

## **Artikel 11    Algemene aanduidingsregels**

### **11.1    geluidzone - industrie**

#### *11.1.1    Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens dienen voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte voor industrie.

#### *11.1.2    Bouwregels*

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' behorende bij het industrieterrein, mogen geen nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing worden opgericht.

#### *11.1.3    Afwijken van de bouwregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen, dan wel andere geluidgevoelige bebouwing, voor zover in overeenstemming met de regels van de overige ter plekke geldende bestemming(en), mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en er geen sprake is van een aantasting van de geluidsruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

#### *11.1.4    Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, bedrijfsvoering, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

## Artikel 12 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, met uitzondering van de in artikel 5.2.1 genoemde maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 meter;
  2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 meter;
  2. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter.
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 20% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- h. ten behoeve van het toestaan van dakterrassen op een plat dak onder de voorwaarden dat de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,20 meter, er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht, het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord, er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 13 Algemene procedureregels**

### **13.1 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.

### **13.2 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 14 Overige regels**

### **14.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen**

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

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

#### 15.2 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 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Mosa Porselein'.

