



Bestemmingsplan De Beyart

Gemeente Maastricht

COLOFON

Opdrachtgever: De Beyart BV
IDN-nummer: NL.IMRO.0935.bpDeBeyart-
Versie: vg01
Status: vastgesteld
Datum: 28 mei 2024
Projectnummer: VPA 2020.74

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	12
2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Maatschappelijk - Woonzorgcomplex.....	13
Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	16
Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie	18
3 Algemene regels	21
Artikel 6 Anti-dubbelregel	21
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	22
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 11 Algemene procedureregels	23
Artikel 12 Overige regels.....	24
4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 13 Overgangsrecht	25
Artikel 14 Slotregel	25
Bijlage 1 Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart	26



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "De Beyart" met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpDeBeyart-vg01 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met 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 additionele voorzieningen:

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

1.7 antennebeleid:

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

1.8 antenne-installatie:

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekast 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 archeologische zone a:

gebied met bepaalde archeologische waarde a, 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).

1.12 atelier:

werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.

1.13 bebouwing:

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

1.14 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.

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.16 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.

1.17 behoud in situ:

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.18 bekende archeologische vindplaats:

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

1.19 bestaand(e):

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

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

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 boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter. Bij bestaande bebouwing geldt de bouwhoogte van de bestaande bouwla(a)g(en) als maximale hoogte. Bij een parkeergarage kan een bouwlaag ook onder het peil gelegen zijn; daarvoor geldt een maximale hoogte van 4 meter.

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 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, uitsluitend of overwegend gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid (toetsing aan horecabeleid).

1.32 cafetaria/snackbar/fastfoodbedrijf:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.33 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.

1.34 cultuurhistorisch attentiegebied:

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

1.35 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.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 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 niet begrepen smart-, head- en growshops. Hieronder worden mede begrepen galeries.

1.39 dominant bouwwerk:

bouwwerk met cultuurhistorische en/of architectonische waarden, waarvan zowel het interieur als het exterieur, zoals omschreven in de als bijlage 1 toegevoegde rapportage 'Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart' en in de als bijlage 2 toegevoegde rapportage 'Cultuurhistorische analyse Klooster De Beyart Maastricht' bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

1.40 galerie:

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

1.41 gebouw:

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

1.42 headshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor head-producten.

1.43 gastenverblijf:

verblijfsaccommodatie met overnachtingsmogelijkheid voor kortdurend verblijf van familieleden of andere naasten van zorgbehoevende bewoners, uitsluitend met het oog op het bieden van ondersteuning bij het zorg- of herstelproces.

1.44 gevelafwerking:

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

1.45 grow-producten:

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

1.46 growshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor grow-producten.

1.47 herbouw:

het opnieuw (op)bouwen van een gebouw op exact dezelfde locatie na bijvoorbeeld een calamiteit.



1.48 historisch relict:

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

1.49 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.

1.50 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 winkelvoorzieningen 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.

1.51 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig en voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.



1.52 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.

1.53 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.

1.54 langzaam verkeer:

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

1.55 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en recreatieve voorzieningen voor zover passend binnen de in dit plan toegelaten woonvormen.

1.56 nok:

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

1.57 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.

1.58 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.

1.59 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 overig bouwwerk:

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

1.63 overkapping/carport:

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



1.64 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.

1.65 parkeernormen:

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde 'Parkeernormen Maastricht 2021' (vastgesteld d.d. 19 oktober 2021 en in werking getreden op 2 december 2021), of diens rechtsopvolger.

1.66 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan en weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
- b. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.67 persoonlijke dienstverleningsfuncties:

functies gericht persoonlijke dienstverlening, zoals een kapper, pedicure, nagelstudio, wellness, wasserij, stomerij, schoonmaakdiensten of hiermee vergelijkbare functies.

1.68 publieksaantrekkende dienstverlening:

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

1.69 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.

1.70 smart-producten:

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

1.71 smartshop:

een specifieke vorm van detailhandel voor smart-producten.

1.72 terras:

plek behorende bij een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.

1.73 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.



1.74 waardevolle cultuurhistorische elementen:

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

1.75 waardevolle groenelementen:

karakteristieke 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'.

1.76 wegverkeer:

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

1.77 winkelondersteunende horeca:

horeca in detailhandel die ondersteunend en ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en qua exploitatievorm en openingstijden aansluit bij winkelvevoorzieningen en waar beperkte horecavevoorzieningen aanwezig zijn, uitsluitend in de horecacategorieën 1 en 2.

1.78 wonen:

het gehuisvest zijn in een zorgwoning/-eenheid.

1.79 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.80 zolder:

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

1.81 zorgwoning/-eenheid:

een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woning of wooneenheid die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (waaronder rolstoel toe- en doorgankelijk) en die wordt bewoond door één huishouden, waarvan minimaal één persoon langdurige zorg ontvangt bij voorbeeld vanuit de Zorgverzekeringswet of een WLZ-indicatie met verblijf heeft waarbij verzilvering plaatsvindt middels VPT/MPT, of een Wmo-indicatie Beschermd wonen heeft of vanuit vergelijkbare wetgeving op het gebied van zorg aan huis, wanneer de termen WLZ en/of VPT/MPT vervangen worden vervangen door andere termen. Zorg is 24/7 aanwezig of ten minste gegarandeerd.



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:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

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.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk - Woonzorgcomplex

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Woonzorgcomplex' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in zorgwoningen/-eenheden;
- b. het verlenen van zorg aan de bewoners van de zorgwoningen/-eenheden;
- c. in aard en omvang op de zorgfuncties zoals benoemd onder a. en b. afgestemde maatschappelijke voorzieningen;
- d. in aard en omvang op de zorgfuncties zoals benoemd onder a. en b. afgestemde persoonlijke dienstverleningsfuncties;
- e. aan de functies onder a. tot en met c. ondergeschikte horeca in de categorieën 1 tot en met 3;
- f. aan de functies onder c. en d. ondergeschikte detailhandel;
- g. gastenverblijf;
- h. een ondergrondse parkeergarage ten dienste van het woonzorgcomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument [*sba-rm*]' tevens voor de bescherming van het (de) op deze gronden aanwezige Rijksmonument(en);
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht' (swr - bs) tevens voor de bescherming van het beschermd stadsgezicht;
- k. algehele verkeersontsluiting van het woonzorgcomplex;
- l. collectieve tuinen en erven;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. additionele voorzieningen,

met dien verstande dat minimaal 45% van het totale plangebied onverhard dient te blijven, waarbij ook bebouwing wordt aangemerkt als verharding.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Ten aanzien van het wonen in zorgwoningen/-eenheden als bedoeld in artikel 3 lid 1 sub a mogen binnen deze bestemming maximaal 350 zorgwoningen/-eenheden worden gerealiseerd, waarvan het aantal zorgeenheden maximaal 162 bedraagt;
- b. de onder a. bedoelde zorgwoningen/-eenheden mogen uitsluitend als huurwoningen worden gerealiseerd en gebruikt;
- c. ten behoeve van het onder artikel 3 lid 1 sub g bedoelde gastenverblijf mogen maximaal 7 kamers beschikbaar worden gesteld.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;



- b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag het aangegeven bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden verzekerd, waarbij de vrije hoogte niet minder dan 2,5 meter mag bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' mag aanvullend op het bepaalde onder b. de bouwhoogte worden overschreden met maximaal 2,30 meter ten behoeve van het plaatsen van installaties op het dak;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag de binnenplaats worden voorzien van een overkapping.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)' mag tevens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van één bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.

3.2.3 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, behoudens daar waar de bestaande erfafscheiding hoger is, waarbij geldt dat de bestaande hoogte de maximale hoogte is;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.2.4 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 de aangeduide bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw, met dien verstande dat de oppervlakte aan gebouwen voor additionele voorzieningen buiten het bouwvlak tezamen 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;
- 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 door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 respectievelijk 2 m, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 3 lid 1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. wonen, anders dan aangegeven in artikel 3 lid 1 sub a;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. guesthouse;
- d. consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten;
- e. hospes/hospita;
- f. arbeidsmigrantenhuisvesting.

3.5.2 Niet-woonzorgfuncties

De functies als bedoeld in artikel 3 lid 1 onder c. tot en met f. mogen uitsluitend op de begane grond worden uitgeoefend.

3.5.3 Beperking toegelaten functies

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - functies uitgesloten' is het uitoefenen van de volgende functies niet toegestaan:

- a. ondergeschikte horeca zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 sub e;
- b. kiosk (open ronde muziekvoorzieningen) zoals bedoeld in artikel 1 lid 6;
- c. het parkeren door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van langzaam verkeer;
- d. het opstellen van afvalcontainers.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Binnen deze bestemming is het gebruik van de te realiseren zorgwoningen/-eenheden overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 lid 1 sub a slechts toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' en op andere, bebouwde of onbebouwde locaties in het plangebied gezamenlijk een hemelwaterbuffer is gerealiseerd van ten minste 389 m³ die duurzaam in stand wordt gehouden.



Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

4.1 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.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

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.

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

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

- a. werken of werkzaamheden met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen, alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid 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.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk af te breken, indien dit een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40



meter onder maaiveld tot gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaald in artikel 4 lid 4.1 van toepassing is.

4.4.1 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4 lid 2, artikel 4 lid 3 en artikel 4 lid 4 is niet noodzakelijk indien er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld, en/of;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid, en/of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.4.2 Archeologisch onderzoek

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

4.4.3 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.

4.5 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' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van 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 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 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.

5.1.2 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 c. genoemde erfgoed overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke Erfgoedverordening de status heeft van gemeentelijk monument, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 1 opgenomen 'Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart':

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

5.1.3 Cultuurhistorisch onderzoek

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

5.1.4 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.

5.1.5 Advies Welstands-/Monumentencommissie

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 onder a. tot en met c. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 sub d 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 waardstelling en richtlijnen zoals omschreven in de als bijlage 1 opgenomen 'Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart',



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.

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

5.3.1 Hoofdregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 onder a. tot en met c., 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.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5 lid 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.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.4.1 Gemeentelijke monumenten

Het is verboden om gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 onder a. tot en met c. 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 5 lid 1.2 onder a. tot en met c. die kunnen leiden tot een aantasting van dat gemeentelijk monument.

5.4.2 Cultuurhistorische attentiegebieden

In cultuurhistorisch attentiegebieden zoals bedoeld in artikel 5 lid 1.2 sub d 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.

5.4.3 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.



5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk', 'specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element', 'specifieke vorm van waarde – waardevol groenelement' en 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' 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.



3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van één bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan één bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. bij ondergronds bouwen gelden onverminderd de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie', zoals aangegeven in artikel 4.

7.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

7.3 Waardevolle binnenterreinen

- a. Op waardevolle binnenterreinen, aangeduid door middel van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-binnenterrein [*sba-bt*]', mag niet worden gebouwd, behoudens herbouw van ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. indien de waarde van het onbebouwde binnenterrein, gelet op het groene karakter, de stedenbouwkundige waarde en/of bouwhistorische waarde van omliggende bebouwing, niet in het geding is.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 voor wonen, anders dan in zorgwoningen.

8.2 Parkeerregels

8.2.1 Parkeerregel bij bouwen

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

8.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien bij een volledig plan van 350 zorgwoningen/-eenheden de volgende parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden:

- 60 autoparkeerplaatsen op eigen terrein;
- 75 autoparkeerplaatsen op afstand (in parkeergarage Frontenpark of een vergelijkbare parkeergelegenheid);
- 242 fietsparkeerplaatsen op het eigen terrein.

Dit betreft de normering bij maximale invulling van het plan. Bij een gefaseerde ontwikkeling dient naar rato van de ontwikkelde woningen de parkeerbehoefte te worden bepaald met inachtneming van aanwezigheidspercentages, conform de systematiek aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in de parkeernormen van de gemeente Maastricht.

Artikel 9 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 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 ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 meter, mits dit passend is in de omgeving en geen afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.
- f. 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.
- 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 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 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.

11.2 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 12 Overige regels

12.1 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.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan De Beyart.



Bijlage 1 Inventarisatie Bestemmingsplan De Beyart

