



bestemmingsplan

Bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard

Gemeente: Maastricht

Opdrachtgever: WOM Belvedere

Organisatie

wsp

Telefoon

+31 (0)88 910 20 00

Documentnummer

SLM013704

Adres

Gaetano Martionolaan 50

6229GS Maastricht

Datum

Versie

NL.IMRO.0935.bpVerlengdeMaasblv-ow01



Colofon

Rapporthistorie

Voorontwerp juni 2023
Ontwerp 5 december 2023
Vastgesteld dd-mm-jjjj
Onherroepelijk dd-mm-jjjj

Contactgegevens

Autorisatie

Documentnummer	Versie	Status
SLM013704	NL.IMRO.0935.bpVerlengdeMaasblv-ow01	ontwerp

Opgesteld door	Functie	Datum	Paraaf
		1 december 2023	
Geverifieerd door	Functie	Datum	Paraaf
Akkoord projectleider	Functie	Datum	Paraaf

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Verkeer	9
Artikel 4 Leiding - gas	11
Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie	13
Artikel 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	20
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 11 Algemene procedureregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard' met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpVerlengdeMaasblv-ow01 van de gemeente Maastricht.

1.2 additionele voorziening

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen; hieronder zijn in ieder geval begrepen standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, nutsgebouwtjes, parkeervoorzieningen, boven- en ondergrondse afvalvoorzieningen, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen.

1.3 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 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).

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 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.

1.10 behoud in situ

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.11 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.14 bouwen

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

1.15 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 bouwwerk

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

1.20 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.

1.21 cultuurhistorisch attentiegebied

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

1.22 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.

1.23 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.

1.24 dominant bouwwerk

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

1.25 gebouw

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

1.26 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.

1.27 historisch relict

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

1.28 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.

1.29 kenmerkend bouwwerk

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

1.30 overig bouwwerk

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

1.31 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.

1.32 peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een 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.

1.33 rijstrook

Een gemarkeerde strook van een rijbaan, die voldoende breed is voor rijdende voertuigen, met uitzondering van busstroken, in- en uitritten en opstelplaatsen.

1.34 waardevolle cultuurhistorische elementen

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

1.35 waardevolle groenelementen

karacteristieke 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 relicten, poelen, grachten en vijvers en welke bescherming genieten ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie'.

1.36 wegverkeer

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegverkeer, waarbij er ten hoogste twee rijstroken ten behoeve van het wegverkeer aanwezig zijn;
- b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, waaronder maximaal één busbaan;
- c. water ten behoeve van de beroeps- en recreatievaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'water' (wa);
- d. in- en uitritten, opstelstroken en fietspaden;
- e. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug (br)';
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. 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 palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 meter.

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 bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 4 Leiding - gas

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van regionale gastransportleiding van Gasunie.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 met dien verstande dat geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de energievoorziening. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning dient de leidingbeheerder schriftelijk toestemming te hebben verleend.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van bouwwerken

4.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het vellen of rooien van houtgewas.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarden

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder artikel 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect, te verwachte gevolgen de in de aanhef van dit artikel omschreven doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder artikel 4.3.1 dient de leidingbeheerder schriftelijk toestemming te hebben verleend.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de bestemming Leiding - gas geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als de gasleiding niet meer in gebruik of aanwezig is. Voordat van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt dient de leidingbeheerder schriftelijk aan te geven dat deze dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk kan vervallen.

Artikel 5 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken 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 bodemverstorende 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 verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers tot een diepte groter dan 0,40 meter;
- 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. 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.

5.4 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 bodemverstorende werking op een grotere diepte dan 0,4 meter onder maaiveld tot gevolg heeft, met dien verstande dat tevens het bepaalde in artikel 5.5 van toepassing is.

5.5 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.2, 5.3 en 5.4 is niet noodzakelijk indien :

- a. er geen verstoring van archeologisch materiaal plaatsvindt. Er vindt geen verstoring van archeologisch materiaal plaats indien:
 1. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan

- 0,40 meter onder maaiveld, en/of,;
2. 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;
 3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. het gaat om - uitsluitend - werkzaamheden voor de aanleg van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (de verlengde maasboulevard en bijbehorende zaken) én deze onder archeologische begeleiding worden uitgevoerd.

5.6 Archeologisch onderzoek

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

5.7 Wijze van uitvoering en begeleiding door een deskundige

Voor zover de bouw- en aanlegwerkzaamheden 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.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie deze dubbelbestemming 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 6 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 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.

6.1.2 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. en b. 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 Omschrijving monumentale waarden:

- a. 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk' (sba – kb) in de vorm van de pijlers van de brug, zoals omschreven in de als Bijlage 1 toegevoegde omschrijving ;
- b. 'specifieke vorm van waarde - waardevol groenelement' (swr - ge);
- c. 'specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied' (swr – ca);
- d. 'specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht' (swr – bs).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6.1.2 onder a. en b. alsmede binnen een cultuurhistorisch attentiegebied zoals bedoeld in 6.1.2 onder c. 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 zoals omschreven in Bijlage 1.

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.

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

6.3.1 Hoofdregeel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6.1.2, onder a. en b. 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.

6.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.3.1 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.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.4.1 Gemeentelijke monumenten

Het is verboden om gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 6.1.2 onder a en b 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 6.1.2 onder a. en b. die kunnen leiden tot een aantasting van dat gemeentelijk monument.

6.4.2 Cultuurhistorische attentiegebieden

In cultuurhistorisch attentiegebieden zoals bedoeld in artikel 6.1.2 onder c. 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.

6.4.3 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.

6.5 Cultuurhistorisch onderzoek

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

6.6 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.

6.7 Advies Welstands- / monumentencommissie

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

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk' 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene 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, tenzij dit in deze regels expliciet is toegestaan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

9.1.1 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 geluidruimte voor industrie.

9.1.2 Bouwregels

Op de gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie behorende bij het industrieterrein, mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige objecten, 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 geluidruimte voor de industrie en dit niet leidt tot extra beperkingen voor de (bedrijfsvoering van de) desbetreffende industrie.

9.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie opgeheven wordt, indien de aanwezige geluidhinderlijke inrichting gesaneerd is, dan wel uit nader onderzoek is gebleken dat de aanwezige geluidhinderlijke inrichting buiten werking is gesteld, of
- b. in die zin dat de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie verkleind wordt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de geluidzone als gevolg van een wijziging in een geluidhinderlijke inrichting kleiner is geworden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter mag bedragen.
- 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;
- f. van deze regels en toestaan dat antenne-installaties 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:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Verlengde Maasboulevard'.

