

Regels

Type plan:	bestemmingsplan
Naam van het plan:	Palace Wyck e.o.
Status:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-vg02

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Palace Wyck e.o., met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpPalaceWyckeo-vg02 van de gemeente Maastricht.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 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 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 plasteiken, standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken,abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, voetgangersliften, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen, ondergrondse en bovengrondse stallingsvoorzieningen voor (brom-, snor- en motor-) fietsen, ondergrondse en bovengrondse afvalvoorzieningen en parkeervoorzieningen voor auto's, met uitzondering van parkeergarages.
- 1.8 afhaalservice:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwakalcoholische en niet-alcoholische dranken.
- 1.9 antennebeleid:
het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009'.
- 1.10 antenne-installatie:
een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- 1.11 archeologisch onderzoek:
archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie'.
- 1.12 archeologische zone:
gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a' (in en binnen een straal van 50 meter om bekende archeologische vindplaatsen en historische relictten alsmede het gebied binnen de eerste stadsmuur), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone b' (tussen de eerste en tweede stadsmuur alsmede historische dorpskernen) of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen respectievelijk verschillende ondergrenzen voor archeologisch onderzoek gelden, als omschreven in de beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" alsmede in deze regels.
- 1.13 atelier:
werkplaats van een beeldend kunstenaar, waarbij detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van ter plaatse vervaardigde producten is toegestaan.
- 1.14 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.15 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.

1.16 bedrijfsvloeroppervlakte/brutovloeroppervlakte:

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

1.17 bedrijfswoning:

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

1.18 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.

1.19 behoud in situ:

behoud van gedocumenteerd archeologisch materiaal op de vindplaats.

1.20 bekende archeologische vindplaats:

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

1.21 bestaand(e):

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. vergund en/of 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.

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,5 meter.

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.33 café:

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

1.34 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.

1.35 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.

1.36 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis):

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat 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.

1.37 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.

1.38 cultuurhistorisch rapport:

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

1.39 cultuurhistorische waardenstelling:

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardenstelling 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 een object en/of een gebied.

1.40 dakopbouw:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie (deels) boven de oorspronkelijke bouwhoogte uitkomt en de onderzijden van de constructie in één of beide dakvlak(ken) is (zijn) geplaatst.

1.41 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 galleries.

1.42 eco-producten:

verzamelnaam voor plantaardige producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten (zoals psychedelische paddenstoelen, sommige cactussen, yohimbe en kava kava) hebben een psychoactieve werking.

1.43 erotisch horecabedrijf:

een horeca-inrichting, niet zijnde een prostitutiebedrijf, waar op regelmatige basis vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Een erotisch horecabedrijf valt onder de noemer "seksbedrijf" zoals bedoeld en omschreven in artikel 1 lid 77 van deze regels en is derhalve APV-vergunningplichtig.

1.44 evenementen:

grootschalige, al dan niet periodieke en/of meerdaagse manifestaties, zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, shows, tentoonstellingen en thematische markten.

1.45 familiekamer:

twee hotelkamers die met elkaar verbonden zijn via een afsluitbare tussendeur, waardoor deze benut kunnen worden voor families of groepen.

1.46 galerie:

tentoonstellings- en verkoopruimte voor kunst.

1.47 gebouw:

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

1.48 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.

1.49 geluidwerende voorziening:

een gebouwde voorziening die noodzakelijk is ter afscherming en bescherming van geluidgevoelige objecten.

1.50 gevelafwerking:

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

1.51 guesthouse:

een kleinschalig logiesverstrekend 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 geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

1.52 herbouw:

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

1.53 historisch relict:

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

1.54 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.55 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 van categorie 1:

een 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 van 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 van 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 van 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 van categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel (inclusief bijbehorende gym/wellnessruimte), hotelappartement I en hotelappartement II, motel, pension en overige logiesverstrekkers.

1.56 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. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

1.57 hotelappartement:

een verblijfsaccommodatie die als volgt wordt onderverdeeld:

hotelappartement I:

een verblijfsaccommodatie voor maximaal 4 personen met een omvang van minimaal 35 m², die bedoeld is voor het bedrijfsmatig aanbieden van logies met hotelservice, voor zowel kortdurend hotelverblijf alsmede voor langer verblijf van maximaal een half jaar aan natuurlijke personen die elders hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfsplaats hebben. Het appartement is voorzien van een pantry, toilet en een douche en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning;

hotelappartement II:

een verblijfsaccommodatie voor maximaal 4 personen met een omvang van minimaal 35 m², die bedoeld is voor het bedrijfsmatig aanbieden van logies met hotelservice, voor verblijf van minimaal 4 weken en maximaal een half jaar aan natuurlijke personen die elders hun hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfsplaats hebben. Het appartement is voorzien van een pantry, toilet en een douche en is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning.

1.58 hotelkamer:

een verblijfsaccommodatie met een omvang van minimaal 22 m² voor maximaal twee personen, die uitsluitend bedoeld is voor kortdurend hotelverblijf (maximaal 4 weken). Een hotelkamer is uitdrukkelijk niet bedoeld voor tijdelijke of permanente bewoning.

1.59 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.

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 kenmerkend bouwwerk:

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

1.64 langzaam verkeer:

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

1.65 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, zoals openbaar bestuur (kantoren e.d.), artspraktijken, klinieken en dagverblijven, consultatiebureaus, bibliotheken, uitvaartcentra, scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, onderwijsinstellingen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen, jeugd-, kinder- en naschoolse opvang, religieuze gebouwen of buurt- en clubhuizen.

1.66 nevenfuncties (horeca):

functies die ondergeschikt zijn aan een horecafunctie, zoals keukens, opslag- en administratieruimten, vergaderzaaltjes en toiletten.

1.67 nok:

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

1.68 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.

1.69 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.

1.70 ondergeschikt:

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

1.71 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.

1.72 overkapping/carport:

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

1.73 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;

1.74 opslag:

opslag van goederen die ter plaatse worden gebruikt en/of genuttigd ten behoeve van de geldende hoofdfunctie(s) en waarbij de opslagfunctie ondergeschikt is aan die hoofdfunctie(s).

1.75 publieksaantrekkende dienstverlening:

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

1.76 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.

1.77 setback:

terugliggende bouwlaag die wordt geprojecteerd binnen de contouren van een denkbeeldig zadeldak dat op grond van deze regels is toegestaan en waarvan de helling van de vlakken maximaal 45° bedraagt; een setback wordt niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.

1.78 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.79 terras:

plek behorende bij een horecagelegenheid waar men buiten kan zitten.

1.80 terrassenbeleid:

het in de gemeente Maastricht geldende terrasbeleid, zoals opgenomen in het door het college van burgemeester en wethouders d.d. 06.03.2015 vastgestelde document 'Terrassenbeleid Maastricht 2015' of diens rechtsopvolger.

1.81 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.

1.82 voorgevellijn:

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

1.83 waardevol cultuurhistorisch element:

object of bouwwerk, niet zijnde een gebouw, met cultuurhistorische waarde dat bescherming geniet ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie'.

1.84 wegverkeer:

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

1.85 winkelondersteunende horeca:

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

1.86 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.

1.87 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.

1.88 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.

1.89 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.

1.90 zendmast:

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

1.91 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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, balustrades van dakterrassen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen:

Doeleinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
detailhandel	bn	a
(publieksaantrekkende) dienstverlening	bn	a
horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
kantoren met baliefunctie	bn	a
kantoren zonder baliefunctie	b	b
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	bn	a
wonen	3	bn
aan huis verbonden beroepen	3	bn
consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	3	a
consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	bn	b
galeries en ateliers	bn	bn

* = conform de bepalingen in [artikel 3 lid 5.4](#).

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan

b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan

a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking

3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan**

** = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.

- b. guesthouse;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht (swr-bs)' tevens voor de bescherming van het op deze gronden aanwezige beschermd stadsgezicht;
- d. overig water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid, met uitzondering van aan-, uit- en bijgebouwen conform het bepaalde in artikel 3 lid 2.2;
- b. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw;
- c. de bestaande goothoogte mag niet worden overschreden;
- d. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

3.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. bij hoeksituaties mogen geen aan-, uit- en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

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, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 - 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
 - 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

3.2.4 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

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.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Vergroten hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.1 onder a. ten behoeve van:

- a. het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen tot maximaal 4 meter boven de bestaande goothoogte, met dien verstande dat de nokhoogte daarbij met dezelfde maat mag worden verhoogd;
- b. het vergroten van de diepte van hoofdgebouwen aan de achtergevel;
- c. het doorbreken van panden,

mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. er moet voldaan kunnen worden aan de regelgeving met betrekking tot het geldende risicoprofiel aangaande externe veiligheid vanwege het spooreplacement en doorgaande transporten;
7. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

3.4.2 Aanvullende mogelijkheden aan-, uit- en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub c en/of het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub d ten behoeve van het realiseren van meer dan 80 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen en/of het volledig bebouwen van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

3.5.3 Guesthouse

Binnen de woonfunctie 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 ten behoeve van 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.

3.5.4 Horecafuncties

Binnen deze bestemming mogen de navolgende activiteiten in de horecacategorieën 1 tot en met 5 worden uitgeoefend op de hierbij aangegeven plaatsen:

Horecacategorie	Begane grond	Verdieping*	Kelders
Categorie 1	bn	b	bn
Categorie 2	a	b	a
Categorie 3	3	3	3
Categorie 4	3	3	3
Categorie 5	a	a	a

Verklaring afkortingen:

bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan

b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan

a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking

3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan**

* nevenfuncties (horeca) zijn toegestaan op de verdieping

** met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.

3.5.5 Hospes/hospitaregeling

Wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) in een woning gerealiseerd worden.

3.5.6 Woningomzetting

Woningomzetting is niet toegestaan.

3.5.7 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

3.5.8 Dakterrassen

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

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Verruiming functionele gebruiksmogelijkheden horecafuncties

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.4](#):

- a. ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorie 2 op de begane grond en/of in kelders;
- b. ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorie 5;

waarbij bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid onder a. en b. voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

3.6.2 Verruiming overige functionele gebruiksmogelijkheden

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

- a. [artikel 3 lid 1 sub a](#) ten behoeve van het toestaan van detailhandel op de verdieping;
- b. [artikel 3 lid 1 sub a](#) ten behoeve van het toestaan van (publieksaantrekkende) dienstverlening op de verdieping;
- c. [artikel 3 lid 1 sub a](#) ten behoeve van het toestaan van kantoren met baliefunctie op de verdieping;
- d. [artikel 3 lid 1 sub a](#) ten behoeve van het toestaan van cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca, op de verdieping;
- e. [artikel 3 lid 1 sub a](#) ten behoeve van het toestaan van maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca, op de verdieping;
- f. [artikel 3 lid 5.2](#) ten behoeve van het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis op de verdieping,

waarbij bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid onder a. t/m f. voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

en waarbij bij toepassing van de afwijkingsmogelijkheid als genoemd onder [artikel 3 lid 6.2 sub f](#) aanvullend op de punten 1 t/m 6 tevens aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

7. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
8. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
9. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
10. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

3.6.3 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 5.8](#) voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,50 meter;
- b. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan;

e. waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 4 Gemengd-1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de hierna genoemde doeleinden op de hierbij aangegeven plaatsen:

Doeleinden	Begane grond en kelders	Verdiepingen
detailhandel	a	3
(publieksaantrekende) dienstverlening	a	b
horeca in de categorieën 1 tot en met 5	*	*
kantoren met baliefunctie	3	3
kantoren zonder baliefunctie	a	b
cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca	a	b
wonen	bn	bn
aan huis verbonden beroepen	bn	bn
consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis	a	a
consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid, niet aan huis	a	b
galeries en ateliers	a	a
<p>* = conform de bepalingen in <u>artikel 4 lid 5.4</u>. bn = bestaand toegestaan, nieuwvestiging toegestaan b = bestaand toegestaan, nieuwvestiging niet toegestaan a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking 3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan**</p> <p>** = met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet.</p>		

b. guesthouse;

c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht (swr-bs)' tevens voor de bescherming van het op deze gronden aanwezige beschermd stadsgezicht;

d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

e. tuinen en erven;

f. groenvoorzieningen;

g. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. bestaande hoofdgebouwen mogen niet worden uitgebreid, met uitzondering van aan-, uit- en bijgebouwen conform het bepaalde in artikel 4 lid 2.2;

b. nieuwbouw is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw,

c. de bestaande goothoogte mag niet worden overschreden;

d. het doorbreken van panden is niet toegestaan.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

b. bij hoeksituaties mogen geen bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;

c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, inclusief aan het hoofdgebouw gerealiseerde aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 80 m²;

d. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;

e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;

f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.2.3 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, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen/carports mag worden bebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,5 meter mag bedragen

4.2.4 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige 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.

4.3 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.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Vergroten hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1 sub a](#) ten behoeve van:

- a. het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen tot maximaal 4 meter boven de bestaande goothoogte, met dien verstande dat de nokhoogte daarbij met dezelfde maat mag worden verhoogd;
- b. het vergroten van de diepte van hoofdgebouwen aan de achtergevel;
- c. het doorbreken van panden,

mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. er moet voldaan kunnen worden aan de regelgeving met betrekking tot het geldende risicoprofiel aangaande externe veiligheid vanwege het spooreplacement en doorgaande transporten;
7. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

4.4.2 Aanvullende mogelijkheden aan-, uit- en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2 sub c](#) en/of het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2 sub d](#) ten behoeve van het realiseren van meer dan 80 m² aan aan-, uit- en bijgebouwen en/of het volledig bebouwen van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan, met uitzondering van die consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten die reeds aanwezig waren ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

4.5.3 Guesthouse

Binnen de woonfunctie 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 ten behoeve van 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.

4.5.4 Horecafuncties

Binnen deze bestemming mogen de navolgende activiteiten in de horecacategorieën 1 tot en met 5 worden uitgeoefend op de hierbij aangegeven plaatsen:

Horecacategorie	Begane grond	Verdieping*	Kelders
Categorie 1	a	3	a
Categorie 2	a	3	a
Categorie 3	a	3	a
Categorie 4	3	3	3
Categorie 5	a	a	a

Verklaring afkortingen:
a = bestaand toegestaan, nieuwvestiging via afwijking
3 = bestaande vestigingen met 3-jaarsclausule, nieuwvestiging niet toegestaan**

* nevenfuncties (horeca) zijn toegestaan op de verdieping
** met de 3-jaarsclausule wordt bedoeld dat indien de genoemde activiteit gedurende drie aaneengesloten jaren niet meer ter plaatse wordt uitgeoefend, deze aldaar niet meer mag worden voortgezet

4.5.5 Hospes/hospitaregeling

Wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) in een woning gerealiseerd worden.

4.5.6 Woningomzetting

Woningomzetting is niet toegestaan.

4.5.7 Woningsplitsing

Woningsplitsing is niet toegestaan.

4.5.8 Dakterrassen

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

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Verruiming functionele gebruiksmogelijkheden horecafuncties

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4](#)

ten behoeve van het toestaan van horeca in de categorie 1 op de begane grond en/of in kelders, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- d. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- e. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
- f. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

4.6.2 Verruiming overige functionele gebruiksmogelijkheden

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

- a. artikel 4 lid 1 sub a ten behoeve van het toestaan van detailhandel op de begane grond en in kelders;
- b. artikel 4 lid 1 sub a ten behoeve van het toestaan van (publieksaantrekkende) dienstverlening op de begane grond en in kelders;
- c. artikel 4 lid 1 sub a ten behoeve van het toestaan van kantoren zonder baliefunctie op de begane grond en in kelders;
- d. artikel 4 lid 1 sub a ten behoeve van het toestaan van cultuur en ontspanning, met daaraan ondergeschikte horeca, op de begane grond en in kelders;
- e. artikel 4 lid 1 sub a ten behoeve van het toestaan van maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikte horeca, op de begane grond en in kelders;
- f. artikel 4 lid 1 sub a ten behoeve van het toestaan van galeries en ateliers;
- g. artikel 4 lid 1 sub a ten behoeve van het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid niet aan huis op de begane grond en in kelders;
- h. artikel 4 lid 5.2 ten behoeve van het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis,

waarbij bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid onder a. tot en met g. voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

en waarbij bij toepassing van de afwijkingsmogelijkheid als genoemd onder artikel 4 lid 6.2 sub g. en h. aanvullend op de punten 1. tot en met 6. tevens aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

7. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
8. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
9. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
10. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.

4.6.3 Dakterrassen

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.8 voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, onder de voorwaarden dat:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,50 meter;
- b. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet mag worden verstoord;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu mogen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig mogen worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 5 Gemengd-2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 5 bestaande uit een hotel in het segment viersterren superieur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5 (h=5)';
- b. horeca van categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3 (h=3)';
- c. aan de functie onder a. ondergeschikte kantoorfuncties en vergaderruimten;
- d. aan de functie onder a. ondergeschikte detailhandel;
- e. aan de functies onder a. en b. ondergeschikte opslag;
- f. hotelappartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotelappartementen (sh-ha)';
- g. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen (w)';
- h. een niet-openbare parkeergarage, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- i. een terras, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras (tr)';
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht (swr-bs)' tevens voor de bescherming van het op deze gronden aanwezige beschermd stadsgezicht;
- k. interne ontsluitingswegen, langzaamverkeersroutes en paden;
 - l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. tuinen en erven ten behoeve van het wonen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend (hoofd)gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gebouwen voor additionele voorzieningen worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de aanduiding 'wonen' mag per bouwvlak maximaal 1 woning worden gebouwd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
- c. elk bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - balkons' [-sba-b] is het niet toegestaan balkons aan het gebouw te realiseren.
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-blinde gevel [sba-bg]' dienen de gevels zodanig te worden uitgevoerd dat er geen ramen of uitsneden op de verdieping worden gerealiseerd;
- h. de maximale bouwdiepte van de parkeergarage bedraagt 12 m;
- i. de dakhelling dient 60° te bedragen ter plaatse van de aanduiding 'dakhelling (graden)';

5.2.3 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, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- c. de totale oppervlakte aan overkappingen mag per bouwperceel maximaal 30 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
 2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw met overkappingen mag worden bebouwd;
 3. de maximale bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

5.2.4 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van overige 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.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Verschuiven bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 1' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.2 sub b](#), ten behoeve van het verschuiven van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de verschuiving van de bouwvlakken mag uitsluitend worden toegestaan vanwege de positionering van de draagconstructie van de ondergrondse parkeergarage;
- b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Het toegestane gebruik van de gronden binnen deze bestemming, zoals bedoeld in [artikel 5 lid 1](#), mag uitsluitend plaatsvinden indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geluidwerende voorziening [sba-gw]' een geluidwerende voorziening aanwezig is en in stand wordt gehouden in de vorm van een bouwwerk met een minimale bouwhoogte van 2 meter en conform het akoestisch onderzoek zoals opgenomen in bijlage 2b bij de plantoelichting.

5.5.2 Aan-huis-verbonden beroep

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 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 alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.5.3 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke activiteiten aan huis zijn niet toegestaan.

5.5.4 Guesthouse

Binnen de woonfunctie 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 ten behoeve van 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.

5.5.5 Horecafuncties

Ten aanzien van de conform artikel 5 lid 1 sub a. en b. toegestane horecafuncties gelden de volgende gebruiksregels:

- a. binnen de gezamenlijke aanduidingen 'horeca van categorie 5' is gezamenlijk een hotel toegestaan met maximaal 81 hotelkamers, maximaal 12 familiekamers, maximaal 33 hotelappartementen I en maximaal 12 hotelappartementen II;
- b. de hotelappartementen I en hotelappartementen II als bedoeld onder a. mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotelappartementen' worden gerealiseerd;
- c. binnen de aanduiding 'horeca van categorie 3' is een restaurant met een loungebar op de begane grond, behorende bij het hotel ter plaatse en uitsluitend ten behoeve van de gasten van dat hotel, met een totale oppervlakte van maximaal 350 m² b.v.o. toegestaan.
- d. de hotelkamers en de familiekamers als bedoeld onder a. mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan dat 33 hotelappartementen I en 12 hotelappartementen II zijn gerealiseerd.

5.5.6 Hospes/hospitaregeling

Wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) in een woning gerealiseerd worden.

5.5.7 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren gelden de volgende gebruiksregels:

- a. binnen het plangebied is parkeren alleen toegestaan in de parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
- b. parkeren op het maaiveld is niet toegestaan;
- c. de in- en uitgang van de parkeergarage dienen te worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - in- en uitrit parkeergarage (sv-iup)'.

5.5.8 Woningomzetting

Woningomzetting is niet toegestaan.

5.5.9 Woningplitsing

Woningplitsing is niet toegestaan.

5.5.10 Dakterrassen

Binnen de aanduiding 'wonen' is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-dakterras' één dakterras per woning toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,50 meter;
- b. er geen bouwwerken op het dakterras mogen worden opgericht.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.3

ten behoeve van het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid binnen een woonfunctie, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
- b. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- c. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- f. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- g. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- h. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegelaten functie;
- i. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;

j. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

5.6.2 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 2' bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 5.9 ten behoeve van het toestaan van woningsplitsing, waarbij voldaan dient te worden aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag maximaal één woning worden toegevoegd;
- b. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;
- d. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.

Artikel 6 Verkeer-Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verkeersontsluiting;
- b. verblijfsgebied;
- c. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- d. evenementen;
- e. terrassen, conform de uitgangspunten van het terrassenbeleid;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beschermd stadsgezicht (swr-bs)' tevens voor de bescherming van het op deze gronden aanwezige beschermd stadsgezicht;
- g. groenvoorzieningen
- h. speelvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer alsmede de bouwhoogte voor voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

6.2.3 Additionele voorzieningen

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

- a. gebouwen voor additionele voorzieningen mogen zowel bovengronds als ondergronds worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwdiepte van ondergrondse gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- d. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van additionele voorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw.

6.3 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 7 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdregel

Op deze gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone a (swr-a)' uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en,
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar 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 het bevoegd gezag op basis van dit preventief archeologisch onderzoek een beslissing heeft genomen over behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ.

7.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
- 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;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

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

7.3.1 Hoofdregel

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. 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 bouwactiviteiten is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op bouwactiviteiten.

7.3.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
- 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;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.4.1 Hoofdregel

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.

7.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de 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 slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4.3 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van het bepaalde in [artikel 7 lid 2.1 sub b](#), [artikel 7 lid 3](#) en [artikel 7 lid 4](#) vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,4 meter onder maaiveld;
- 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;

c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

7.5 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 betreffende locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.

Artikel 8 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Cultuurhistorie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 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.

8.1.2 Onderdelen

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, een en ander conform het bepaalde in de als bijlage 1 opgenomen “Inventarisatie”:

- a. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk’ [*sba – kb*]: kenmerkend bouwwerk, met dien verstande dat uitsluitend het exterieur, zoals omschreven in de als bijlage 1 toegevoegde “Inventarisatie”, wordt beschermd;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element’ [*sba – ce*]: waardevol cultuurhistorisch element.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a. en b. 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 waardenstelling en richtlijnen zoals omschreven in de als bijlage 1 opgenomen “Inventarisatie”.

8.2.2 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk dan wel de gevolgen van de in de bouwaanvraag genoemde bouwwerkzaamheden, kunnen leiden tot een wijziging van een gemeentelijk monument zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a. en b., kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de toegekende cultuurhistorische waarde van het betreffende gemeentelijk monument kan worden behouden.

8.2.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien ter plaatse gemeentelijke monumenten aanwezig zijn.

8.2.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en Wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a. en b. voor het bouwen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

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

8.3.1 Hoofregel

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.2 sub a. en b., is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen of laten) voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van kenmerkende bouwwerken, alsmede alle detaillering en gevelafwerking;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen.

8.3.2 Maatregelen

Voor zover de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dan wel de gevolgen van de in de aanvraag genoemde werken en/of werkzaamheden, kan/kunnen leiden tot een verandering en/of aantasting van een gemeentelijk monument, kan aan de omgevingsvergunning de verplichting tot het treffen van maatregelen worden verbonden, waardoor de cultuurhistorische waarde van het betreffende monument kan worden behouden.

8.3.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 8 lid 3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders van ondergeschikte betekenis zijn of behoren tot de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik dan wel werken of werkzaamheden die naar het oordeel van burgemeester en wethouders behoren tot kleinschalig onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

8.3.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in [artikel 8 lid 1.2](#) sub a. en b. voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (aanleggen) voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.4.1 Gemeentelijke monumenten

Op de gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in [artikel 8 lid 1.2](#) sub a. en b. is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

8.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden, dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden, kunnen leiden tot een aantasting van gemeentelijke monumenten, kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de cultuurhistorie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4.3 Niet verlenen omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn niet gehouden een omgevingsvergunning voor het slopen van een gemeentelijk monument te verlenen, indien de sloopwerkzaamheden in strijd zijn met waarden in de waardenstelling, zoals neergelegd in de als bijlage 1 opgenomen "Inventarisatie", of zoals beschreven in een cultuurhistorisch rapport ingevolge artikel 7.1 van de Regeling omgevingsrecht of diens rechtsopvolger.

8.4.4 Advies Welstands-/Monumentencommissie

Burgemeester en wethouders kunnen alle aanvragen om een omgevingsvergunning op gronden met gemeentelijke monumenten zoals bedoeld in [artikel 8 lid 1.2](#) sub a. en b. voor het slopen van een bouwwerk voor advies aan de gemeentelijke Welstands-/Monumentencommissie voorleggen.

8.5 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 bouwaanduiding – waardevol cultuurhistorisch element' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een cultuurhistorisch rapport 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 9 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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van 5 meter, tenzij in deze regels een specifieke bepaling is opgenomen op basis waarvan een grotere bouwdiepte is toegestaan. Direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.

10.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

11.2 Parkeerregels

11.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

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

11.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

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

Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer bij bouwen en functiewijzigingen aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

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, mits er geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- 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.
- 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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 14 Algemene procedureregels

14.1 Omgevingsvergunning

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

14.2 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. Burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in een of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;

- e. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

14.3 Wijzigingen

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Artikel 15 Overige regels

15.1 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 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het bestemmingsplan Palace Wyck e.o..